



Утверждаю
Генеральный директор
ЗАО «ИНТЕГРО»
Охрименко Е.В.
«08» октября 2018 г.

ОТЧЕТ № Н 5880-6528 от «08» октября 2018 г.

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2, а именно:

1. Земельный участок общей площадью 15197 кв. м, находящийся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:483. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных нужд;
2. Здание общей площадью 72 кв. м. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0000000:26092. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.4;
3. Здание общей площадью 139,3 кв. м. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:130. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.1;
4. Сооружение протяженностью 406 м. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:110. Назначение: ограждение. Дата и номер государственной регистрации: 13.05.2011 г. № 50-50-25/003/2011-333;
5. Здание общей площадью 5538,8 кв. м. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:138. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.3;
6. Сооружение общей площадью 3421,6 кв. м. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:107. Назначение: дорога. Дата и номер государственной регистрации: 08.11.2010 г. № 50-50-25/033/2010-271;
7. Здание общей площадью 635,3 кв. м. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:126. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 28.07.2009 г. № 50-50-25/024/2009-138;
8. Здание общей площадью 26,7 кв. м. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:131. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.4;
9. Здание общей площадью 403,7 кв. м. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:132. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 27.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.5.

Заказчик:

ООО «Шатурский хлебокомбинат»

Исполнитель:

ЗАО «ИНТЕГРО»

Основание проведения оценки:

Договор №041-18 от «27» сентября 2018 г.

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором №041-18 от «27» сентября 2018 г. эксперты ЗАО «ИНТЕГРО» произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, а именно:

1. Земельный участок общей площадью 15197 кв. м, находящийся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:483. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных нужд;

2. Здание общей площадью 72 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0000000:26092. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.4;

3. Здание общей площадью 139,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:130. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.1;

4. Сооружение протяженностью 406 м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:110. Назначение: ограждение. Дата и номер государственной регистрации: 13.05.2011 г. № 50-50-25/003/2011-333;

5. Здание общей площадью 5538,8 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:138. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.3;

6. Сооружение общей площадью 3421,6 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:107. Назначение: дорога. Дата и номер государственной регистрации: 08.11.2010 г. № 50-50-25/033/2010-271;

7. Здание общей площадью 635,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:126. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 28.07.2009 г. № 50-50-25/024/2009-138;

8. Здание общей площадью 26,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:131. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.4;

9. Здание общей площадью 403,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:132. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 27.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.5 (далее Объект оценки).

Оценка произведена на основании проведенного осмотра, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная

характеристика оцениваемого Объекта оценки приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Целью оценки является определение рыночной стоимости для целей купли-продажи.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения, а также заявления, отраженные в главе «Анализ достаточности и достоверности информации».

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1, 2, 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 254, 255, 256 от 20.07.07 г. и ФСО №7 утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения оценщика о стоимости Объекта оценки.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

42 003 805 (Сорок два миллиона три тысячи восемьсот пять) рублей, в том числе:

Таблица 1. Рыночная стоимость объекта оценки

| Адрес местонахождения | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС |
|--|---|
| Земельный участок общей площадью 15197 кв. м, находящийся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:483. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных нужд. | 1 196 004 |
| Здание общей площадью 72 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0000000:26092. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.4 | 488 441 |
| Здание общей площадью 139,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:130. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.1 | 822 425 |
| Сооружение протяженностью 406 м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:110. Назначение: ограждение. Дата и номер государственной регистрации: 13.05.2011 г. № 50-50-25/003/2011-333 | 287 789 |
| Здание общей площадью 5538,8 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:138. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.3 | 32 178 808 |
| Сооружение общей площадью 3421,6 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:107. Назначение: дорога. Дата и номер государственной регистрации: 08.11.2010 г. № 50-50-25/033/2010-271 | 745 837 |

| Адрес местонахождения | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС |
|---|---|
| Здание общей площадью 635,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:126. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 28.07.2009 г. № 50-50-25/024/2009-138 | 4 152 764 |
| Здание общей площадью 26,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:131. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.4 | 319 290 |
| Здание общей площадью 403,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:132. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 27.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.5 | 2 504 574 |
| Итого: | 42 003 805 |

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, в данном отчете.

ЗАО «ИНТЕГРО» высоко ценит приведенных возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО «ИНТЕГРО»

Охрименко Е.В.

Оценщик

Охрименко Е.В.

08.10.2018 г.



Содержание

| | |
|---|------------|
| РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 6 |
| РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 8 |
| РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ | 11 |
| 3.1. Сведения о Заказчике | 11 |
| 3.2. Сведения об Оценщике | 11 |
| РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ | 13 |
| РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ | 15 |
| РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 17 |
| РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 19 |
| 7.1. Сведения о правообладателе объекта оценки | 19 |
| 7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 20 |
| 7.3. Характеристика местоположения объекта оценки | 21 |
| 7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки | 25 |
| РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ | 30 |
| 8.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 30 |
| 8.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки | 30 |
| 8.3. Обзор рынка земельных участков Московского региона | 34 |
| 8.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости в Московском регионе | 40 |
| РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 50 |
| РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 52 |
| 10.1. Основные этапы проекта | 52 |
| 10.2. Затратный подход | 53 |
| 10.3. Сравнительный подход | 55 |
| 10.4. Доходный подход | 57 |
| 10.5. Согласование полученных результатов | 57 |
| 10.6. Выбор подходов и методов оценки | 57 |
| РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 59 |
| 11.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода | 59 |
| 11.2. Согласование результатов оценки | 91 |
| РАЗДЕЛ 12. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 92 |
| РАЗДЕЛ 13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ | 94 |
| РАЗДЕЛ 14. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА | 95 |
| РАЗДЕЛ 15. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ | 96 |
| РАЗДЕЛ 16. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 97 |
| РАЗДЕЛ 17. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА | 103 |
| РАЗДЕЛ 18. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ | 110 |

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2. Общая информация

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | |
|--|--|
| Наименование оценки | <p>Объекта</p> <p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2, а именно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок общей площадью 15197 кв. м, находящийся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:483. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных нужд; 2. Здание общей площадью 72 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0000000:26092. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.4; 3. Здание общей площадью 139,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:130. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.1; 4. Сооружение протяженностью 406 м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:110. Назначение: ограждение. Дата и номер государственной регистрации: 13.05.2011 г. № 50-50-25/003/2011-333; 5. Здание общей площадью 5538,8 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:138. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.3; 6. Сооружение общей площадью 3421,6 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:107. Назначение: дорога. Дата и номер государственной регистрации: 08.11.2010 г. № 50-50-25/033/2010-271; 7. Здание общей площадью 635,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:126. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 28.07.2009 г. № 50-50-25/024/2009-138; 8. Здание общей площадью 26,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:131. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.4; 9. Здание общей площадью 403,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:132. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 27.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.5; |
| Затратный подход, руб. | 42 003 805 |
| Сравнительный подход, руб. | Обоснованно не применялся |
| Доходный подход, руб. | Обоснованно не применялся |
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. | 42 003 805 |
| Основания для проведения оценки | Договор №041-18 от «27» сентября 2018 г. |
| Дата составления отчета | «08» октября 2018 г. |

| | |
|---|---|
| Порядковый номер отчета | В системе нумерации Оценщика отчет имеет № Н 5880-6528 от «08» октября 2018 г. |
| Курс доллара на дату проведения оценки | 65,7585 руб./долл. США |
| Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на последнюю отчетную дату | Данные не предоставлены Заказчиком |
| Допущения и ограничения | См. раздел 4 настоящего Отчета |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений |

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

| | |
|--|---|
| Объект оценки | <p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2, а именно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок общей площадью 15197 кв. м, находящийся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:483. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных нужд; 2. Здание общей площадью 72 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0000000:26092. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.4; 3. Здание общей площадью 139,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:130. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.1; 4. Сооружение протяженностью 406 м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:110. Назначение: ограждение. Дата и номер государственной регистрации: 13.05.2011 г. № 50-50-25/003/2011-333; 5. Здание общей площадью 5538,8 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:138. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.3; 6. Сооружение общей площадью 3421,6 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:107. Назначение: дорога. Дата и номер государственной регистрации: 08.11.2010 г. № 50-50-25/033/2010-271; 7. Здание общей площадью 635,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:126. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 28.07.2009 г. № 50-50-25/024/2009-138; 8. Здание общей площадью 26,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:131. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.4; 9. Здание общей площадью 403,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:132. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 27.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.5; |
| Имущественные права на объект, подлежащие оценке | Право собственности |

| | |
|--|---|
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Для целей купли-продажи |
| Вид стоимости | Рыночная ² стоимость |
| Дата оценки ³ (дата проведения оценки, дата определения стоимости) | «27» сентября 2018 г. |
| Срок проведения оценки | С «27» сентября 2018 г. по «08» октября 2018 г. |
| Допущения и ограничения | См. п. 4 настоящего Отчета |
| Рекомендуемый период применения результатов оценки | 6 месяцев ⁴ |
| Допущения и ограничения | <p>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</p> <p>1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>2. При составлении Отчета об оценке Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по Объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.</p> <p>3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете об оценке, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.</p> <p>5. Приводимые в Отчете об оценке факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования их знаний и умений.</p> <p>Ограничения и пределы применения полученного результата</p> <p>6. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.</p> <p>7. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.</p> <p>9. Мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта оценки.</p> <p>10. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.</p> <p>11. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости</p> <p>12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.</p> <p>13. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки должна быть представлена в виде единой величины.</p> <p>14. Определение рыночной стоимости объекта оценки производится согласно текущему использованию.</p> |
|--|--|

¹ - содержание *права собственности* раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

⁴ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике

Таблица 4. Сведения о Заказчике

| | |
|--------------------------------------|--|
| Полное наименование организации | Общество с ограниченной ответственностью «Шатурский хлебокомбинат» |
| Сокращенное наименование организации | ООО «Шатурский хлебокомбинат» |
| Адрес места нахождения | Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2 |
| ИНН/КПП | 5049022597 / 504901001 |
| ОГРН и дата регистрации | 1155049000061 от 20.02.2015 г. |
| Конкурсный управляющий | Кузнецов Иван Борисович |

3.2. Сведения об Оценщике

Таблица 5. Сведения об Оценщике

| Оценщики | |
|--|---|
| Фамилия, Имя, Отчество, адрес | <i>Охрименко Евгений Владимирович</i> |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации | Общероссийская общественная организация «Российское общество Экспертов», место нахождения СРО: 1-й Басманный пер., 2А, Москва, 105066, регистрационный номер в реестре СРО 009907, дата регистрации в реестре СРО - 14.06.2016 г. |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | «Международная академия оценки и консалтинга», 2000г.; Диплом о профессиональной переподготовке ПП N 2780230,5, регистрационный номер 007, дата выдачи 28.06.2000г., «исследование стоимости предприятия (бизнеса) (940 часов)»; «Международная академия оценки и консалтинга», 2000г.; Диплом о профессиональной переподготовке ПП N 278320, регистрационный номер 058, дата выдачи 15.11.2000г., «исследование стоимости недвижимости (630 часов)»; «Международная академия оценки и консалтинга», 2003г.; свидетельство о повышении квалификации выдано 30.05.2003г, регистрационный номер 091, по программе «Оценочная деятельность» (104 часа); «Государственный Университет - Высшая школа экономики», 2004г. сертификат о краткосрочном повышении квалификации выдан 07.02.2004г., регистрационный номер 042, по программе «Практические вопросы проведения экспертизы отчетов об оценке объектов оценки»; «Международная академия оценки и консалтинга», 2006г.; свидетельство о повышении квалификации выдано 28.04.2006г, регистрационный номер 584, по программе «Оценочная деятельность» (104 часа); «Международная академия оценки и консалтинга», 2011г.; свидетельство о повышении квалификации выдано 27.05.2011г, регистрационный номер 1572, по программе «Оценочная деятельность» (104 часа). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №012766-1 от 29.05.2018г. По направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.05.2018 г. №68. Срок действия до 29.05.2021г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Страховой полис N 022-073-001706/18 страхования ответственности Экспертов. Страховщик: ООО «Абсолют страхование». Срок действия: с 23.04.2018 г. по 22.04.2019 г. |
| Стаж работы | 15 лет |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор | |

| | |
|--|---|
| Организационно-правовая форма и наименование | Закрытое акционерное общество «Интегро» (ЗАО «Интегро») |
| Сведения о страховании гражданской ответственности компании | Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-001427/17 от «27» октября 2017 года, Страховщик: ООО «Абсолют страхование»; период страхования с «02» ноября 2017 года по «01» ноября 2018 года (страховая сумма 10 000 000 рублей). |
| Адрес местонахождения | 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д.38, корп. 1. |
| ОГРН и дата присвоения | 1027739588370, дата присвоения «20» ноября 2002 г. |
| Генеральный директор | Охрименко Е.В. |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | |
| Сторонние организации и специалисты не привлекались | |

Закрытое акционерное общество «Интегро» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Закрытое акционерное общество «Интегро» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Информация, оценки и мнения, содержащиеся в данном отчете, получены из открытых источников, отвечающим критериям надежности. Нами были проанализированы достаточность и достоверность полученной информации с использованием доступных нам для этого средств и методов. Оценщики не несут ответственности за полученную информацию в результате реализации п.19 ФСО №1 «Общие понятия Оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

2. Во исполнение п.19 ФСО №1 «Общие понятия Оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» представители заказчика заверили оценщика, что переданная ему информация была точной. Не доверять полученной информации у оценщика оснований не имеется.

3. Владение этим отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме клиента без предварительного согласия клиента или оценщика, и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.

4. Юридическая экспертиза прав собственности не проводилась; права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий и ограничений; оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки.

5. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.

6. Настоящий отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.

7. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации из источников открытого доступа. Достоверность и достаточность данной информация была проверена при помощи средств и методов, которые были нам доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных нам средств и методов не может гарантировать абсолютную верификацию полученной нами информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

9. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки; оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а так же изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта.

10. В данном отчете величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная независимым оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.

11. Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

- Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

15. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и за счет заказчика.

16. Расчеты производились в Excel с округлением. В данном отчете в большинстве случаев числа округлены до целых значений, поэтому результат прямого расчета может иметь погрешность.

17. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки должна быть представлена в виде единой величины.

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении *стоимости объекта оценки* определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на 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.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;

- ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость, 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.

- кадастровая стоимость – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

- 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.

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

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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

РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3,7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети «Интернет».

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Список стандартов оценки

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297. применяются в силу Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298. применяются в силу Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299. применяются в силу Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

5. Стандарты СРО НКСО:

▪ Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 от 17.09.2007 г.;

▪ СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 25.09.2008 г. (с изм. от 19.12.2008 г.);

-
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» от 25.09.2008 г.;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» от 25.09.2008 г.

Применение Федеральных стандартов обусловлено действующим законодательством Российской Федерации.

Применение стандартов СРО НКСО обусловлено требованиями саморегулируемой организации. Данные стандарты не противоречат Федеральным стандартам оценки.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения о правообладателе объекта оценки

Данные о правообладателе Объекта оценки представлены в таблице и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица 6. Описание оцениваемых прав на объект оценки

| Наименование объекта оценки | Вид права | Собственник | Правоустанавливающий документ |
|--|---------------|---|--|
| Земельный участок общей площадью 15197 кв. м, находящийся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:483. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных нужд. | Собственность | ООО «Шатурский хлебокомбинат», ОГРН 115504900061 ИНН 5049022597 | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9782 от 19.09.2018 г. |
| Здание общей площадью 72 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0000000:26092. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.4 | | | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9775 от 19.09.2018 г. |
| Здание общей площадью 139,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:130. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.1 | | | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9777 от 19.09.2018 г. |
| Сооружение протяженностью 406 м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:110. Назначение: ограждение. Дата и номер государственной регистрации: 13.05.2011 г. № 50-50-25/003/2011-333 | | | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9779 от 19.09.2018 г. |
| Здание общей площадью 5538,8 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:138. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.3 | | | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9773 от 19.09.2018 г. |
| Сооружение общей площадью 3421,6 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:107. Назначение: дорога. Дата и номер государственной регистрации: 08.11.2010 г. № 50-50- | | | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9781 от 19.09.2018 г. |

| Наименование объекта оценки | Вид права | Собственник | Правоустанавливающий документ |
|---|-----------|-------------|---|
| 25/033/2010-271 | | | |
| Здание общей площадью 635,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:126. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 28.07.2009 г. № 50-50-25/024/2009-138 | | | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9772 от 18.09.2018 г. |
| Здание общей площадью 26,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:131. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.4 | | | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-97870 от 19.09.2018 г. |
| Здание общей площадью 403,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:132. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 27.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.5 | | | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9774 от 19.09.2018 г. |

7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50ББ №035121 от 02.12.2015 года (копия);
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50ББ №035243 от 02.12.2015 года (копия);
3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50ББ №144466 от 28.04.2016 года (копия);
4. Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9782 от 19.09.2018 г. (копия);
5. Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9779 от 19.09.2018 г. (копия);
6. Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9781 от 19.09.2018 г. (копия);
7. Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9774 от 19.09.2018 г. (копия);
8. Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9775 от 19.09.2018 г. (копия);
9. Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9773 от 19.09.2018 г. (копия);
10. Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9777 от 19.09.2018 г. (копия);
11. Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9772 от 18.09.2018 г. (копия);
12. Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-97870 от 19.09.2018 г. (копия);
13. Технический паспорт на здание магазина «Горячий хлеб» по состоянию на 13.03.2003 г. (копия);

7.3. Характеристика местоположения объекта оценки

Краткая характеристика Шатурского района

Шатурский район — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до марта-июня 2017 года в центральной части Московской области России.

10 марта 2017 года законом № 20/2017-ОЗ муниципальное образование Шатурский муниципальный район был преобразован в муниципальное образование *городской округ Шатура* с упразднением всех ранее входивших в него поселений.



25 июня 2017 года административно-территориальная единица город Шатура была преобразована в *город областного подчинения Шатура с административной территорией*.

Административный центр — город Шатура.

Площадь района — 2715 км², что составляет около 6 % от территории Московской области. По этому показателю район занимает 1-е место в области. Население Шатурского района составляет 70 508^[4] (2018).

Район расположен на юго-востоке области между реками Клязьмой, Прой и Цной. Граничит с Орехово-Зуевским, Егорьевским районами Московской области, Рыбновским, Клепиковским районами Рязанской области и с Гусь-Хрустальным, Собинским, Петушинским районами Владимирской области.

Шатурский район образован 12 июля 1929 года. В 1933—1956 и 1962—1965 годах район был упразднён, окончательно восстановлен 11 января 1965 года.

Глава муниципального района — Келлер Андрей Давыдович.

Шатура — город (с 1936 года) областного подчинения на востоке Московской области в России. Вместе с административной территорией образует административно-территориальную единицу (вместо бывшего Шатурского района). В рамках муниципального устройства с 10 марта 2017 года является также центром муниципального образования городской округ Шатура (бывшего Шатурского муниципального района).

Население — 32 838 чел. (2018). Площадь города — 36 км².

Город расположен в Мещёрской низменности, рядом с Шатурской группой озёр. По Егорьевскому шоссе и другим автомобильным дорогам расстояние до МКАД составляет 122 км, до центра города Москвы — 138 км.

Глава городского поселения Шатура (председатель Совета депутатов) — Штапкин Сергей Александрович.

На территории города расположена железнодорожная станция Шатура Казанского направления Московской железной дороги.

Крупнейшими предприятиями города являются Шатурская ГРЭС и ОАО «Мебельная компания „Шатура“».

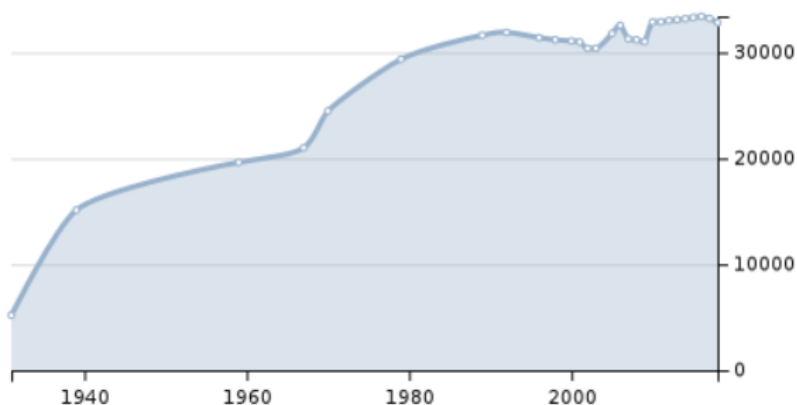
Городской праздник — День города Шатуры — традиционно отмечается в первую субботу сентября.

Географическое положение

Шатура расположена в пределах Мещёрской низменности, относящейся к Восточно-Европейской равнине. К северу от города находится Шатурская озёрная группа, состоящая из 5 озёр: Святое, Муромское, Белое, Чёрное и Чёрное-Спасское. Город расположен в 138 км к востоку от Москвы (122 км от МКАД), связан со столицей автомагистралью **P106** Куровское — Шатура — Кривандино — Дмитровский Погост и **P105** Егорьевским шоссе. Через город проходит железнодорожная линия Казанского направления.

Население

| Численность населения | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1931 ^[82] | 1939 ^[83] | 1959 ^[84] | 1967 ^[82] | 1970 ^[85] | 1979 ^[86] | 1989 ^[87] | 1992 ^[82] | 1996 ^[82] |
| 5200 | ↗15 122 | ↗19 629 | ↗21 000 | ↗24 482 | ↗29 367 | ↗31 635 | ↗31 900 | ↘31 400 |
| 1998 ^[82] | 2000 ^[82] | 2001 ^[82] | 2002 ^[88] | 2003 ^[82] | 2005 ^[82] | 2006 ^[89] | 2007 ^[82] | 2008 ^[82] |
| ↘31 200 | ↘31 100 | ↘31 000 | ↘30 393 | ↗30 400 | ↗31 800 | ↗32 565 | ↘31 300 | ↘31 200 |
| 2009 ^[90] | 2010 ^[91] | 2011 ^[82] | 2012 ^[92] | 2013 ^[93] | 2014 ^[94] | 2015 ^[95] | 2016 ^[96] | 2017 ^[97] |
| ↘31 031 | ↗32 885 | ↗32 900 | ↗33 029 | ↗33 109 | ↗33 190 | ↗33 308 | ↗33 412 | ↘33 222 |
| 2018 ^[2] | | | | | | | | |
| ↘32 838 | | | | | | | | |



На 1 января 2018 года по численности населения город находился на 469 месте из 1113 <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B0%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0-%D0%94%D0%B5-%D1%84%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%BE-98> городов Российской Федерации.

С момента образования Шатуры и на протяжении всего XX века происходил постоянный рост численности населения города. В период 1989—2008 гг. численность постоянного населения практически не менялась. С 2010 года снова наблюдается незначительный рост численности жителей. Однако основной прирост населения происходит за счёт миграционного притока, в городе же смертность превышает рождаемость более чем в два раза. Следует отметить достаточно высокую концентрацию населения: доля Шатуры в численности населения района в 2014 году составляла 46 %.

По данным переписи 2010 года численность населения Шатуры составила 32 885 человека, в том числе 14 917 мужчин и 17 968 женщины. На 2008 год доля трудоспособного населения составляла около 58 %, старше трудоспособного — 24,2 %, моложе трудоспособного — 18,2 %. В сравнении с 1989 годом отмечается увеличение удельного веса населения старше трудоспособного возраста и уменьшение населения младше трудоспособного возраста. Однако не всё трудоспособное население работает в городе, для Шатуры характерна маятниковая трудовая миграция — 8 % от населения города каждый день ездят в Москву и другие соседние города на работу <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B0%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0-%D0%94%D0%B5-%D1%84%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%BE-98>.

Экономика и промышленность

Крупнейшие предприятия города:

- Шатурская ГРЭС — крупная электростанция регионального значения по выработке электрической и тепловой энергии
- МК «Шатура» — крупнейший в России комбинат по производству мебели
- ООО «Шаттдекор» — производство мебельной облицовочной плёнки

Транспорт

Город расположен на южном, через Казань, направлении транссибирской железнодорожной магистрали. Со станции Шатура отправляются пассажирские электропоезда на Москву, время в пути до Казанского вокзала около 2 час. 20 мин, до станции метро Выхино около 2 час. 00 мин, до станции Люберцы-1 примерно 1 час. 50 мин. Прямое сообщение с городами Куровское и Люберцы. В направлении от Москвы со станции Шатура электропоезда идут до станции Черусти (около 30 мин).

Через город проходит автодорога регионального значения Р106 Куровское — Шатура — Кривандино — Дмитровский Погост — пересечение с автодорогой Р105 (Москва — Егорьевск — Касимов). Регулярное прямое автобусное сообщение с Москвой (м. Котельники), с Рязанью, Спас-Клепиками, Егорьевском, Рошалем, Орехово-Зуевым, городами и посёлками района. Городской транспорт представлен шестью автобусными маршрутами. В городе находится станция Чёрное озеро узкоколейной железной дороги ОАО «Шатурторф» (ныне демонтированной).

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>, <http://mosopen.ru/region>



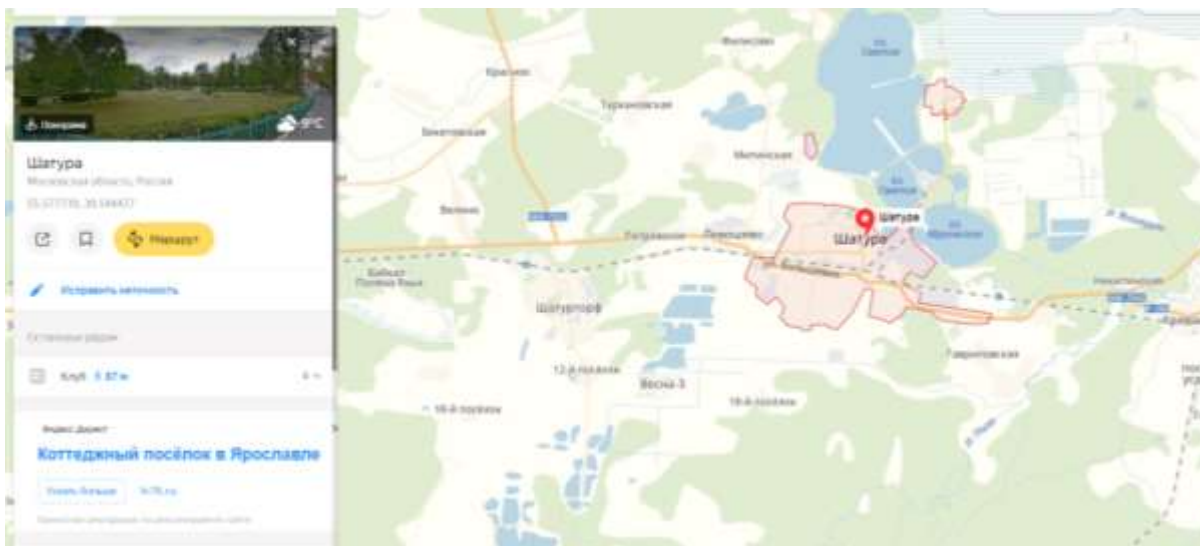
Рис. 1. Район расположения объекта оценки на карте Московской области
Местоположение объекта оценки представлено в нижерасположенных рисунках.

Рис. 2. Укрупненное местоположение оцениваемого объекта



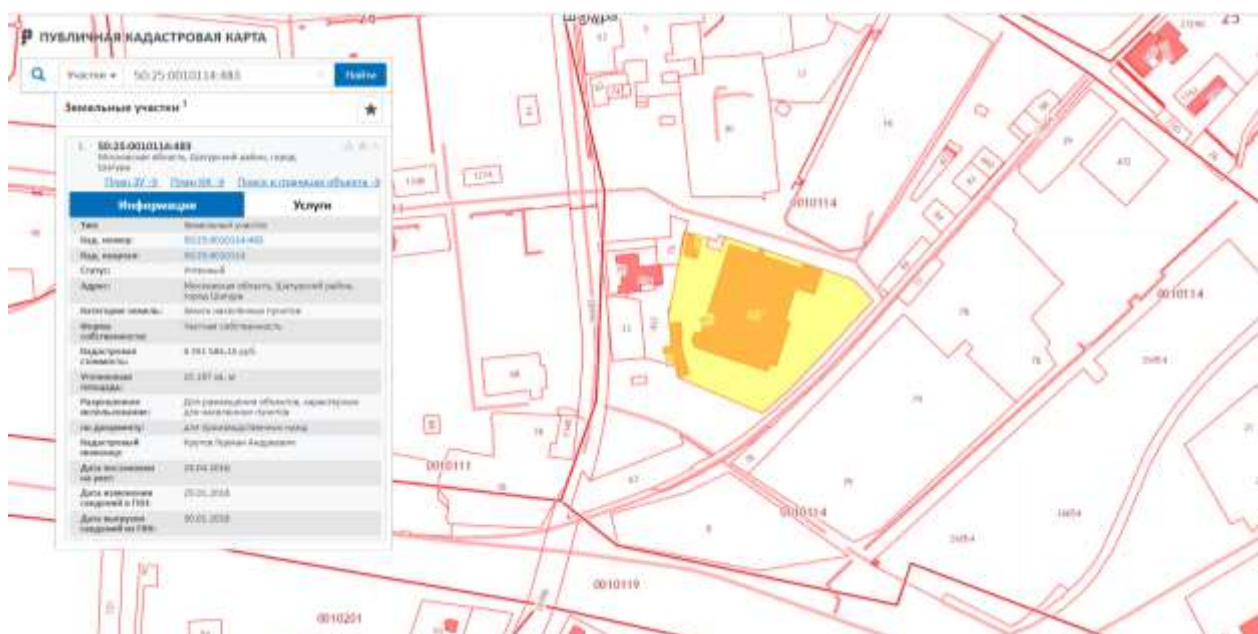
(Источник: <http://maps.yandex.ru>)

Рис. 3. Местоположение оцениваемого объекта



(Источник: <http://maps.yandex.ru>)

Рис. 4. Местоположение оцениваемого объекта на публичной кадастровой карте



(Источник: pkk5.rosreestr.ru)

Вывод. Анализ района месторасположения объекта недвижимости позволяет сделать вывод о низкой инвестиционной привлекательности, при условии текущего использования.

7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные об оцениваемом объекте недвижимости представлены в таблицах ниже и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица 7. Общие сведения о земельном участке

| Показатель | Значение |
|--|---|
| Адрес: | Московская область, Шатурский район, город Шатура |
| Площадь, кв. м | 15 197 кв. м |
| Кадастровый номер | 50:25:0010114:483 |
| Имущественное право на земельный участок | Собственность |
| Категория земель | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование | Для производственных нужд |
| Кадастровая стоимость | 6 351 586,15 руб. |
| Инженерные коммуникации | Имеются |
| Рельеф | Преимущественно ровный, без явно выраженных перепадов высот |

Источник:

технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

Таблица 8. Описание объекта оценки

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Общие сведения | |
| Объект оценки | Здание общей площадью 72 кв. м |
| Местоположение объекта оценки | Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д.2 |
| Ближайшие крупные транспортные магистрали, км. | МКАД – 109 км; |
| Транспортная доступность | Удовлетворительная |
| Дата осмотра | 27.09.2018 г. |
| Описание прав на объект оценки | |
| Вид права | Собственность |
| Субъект права | ООО «Шатурский хлебокомбинат», ОГРН 1155049000061 ИНН 5049022597 |
| Правоустанавливающий документ | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9775 от 19.09.2018 г. |
| Характеристики объекта оценки | |
| Тип здания | Нежилое здание |
| Кадастровый (условный) номер | 50:25:0000000:26092 |
| Литера | Данные отсутствуют |
| Год постройки здания | 1973 |
| Общая площадь | 72 кв.м |
| Состояние | Условно пригодное |
| Сведения о балансовой стоимости | |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Данные не предоставлены |

Источник:

технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

Таблица 9. Описание объекта оценки

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Общие сведения | |
| Объект оценки | Здание общей площадью 139,3 кв. м |
| Местоположение объекта оценки | Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д.2 |
| Ближайшие крупные транспортные магистрали, км. | МКАД – 109 км; |
| Транспортная доступность | Удовлетворительная |
| Дата осмотра | 27.09.2018 г. |

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Описание прав на объект оценки | |
| Вид права | Собственность |
| Субъект права | ООО «Шатурский хлебокомбинат», ОГРН 1155049000061 ИНН 5049022597 |
| Правоустанавливающий документ | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9777 от 19.09.2018 г. |
| Характеристики объекта оценки | |
| Тип здания | Нежилое здание |
| Кадастровый (условный) номер | 50:25:0010114:130 |
| Литера | Данные отсутствуют |
| Год постройки здания | 1992 |
| Общая площадь | 139,3 кв.м |
| Состояние | Удовлетворительное |
| Сведения о балансовой стоимости | |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Данные не предоставлены |

Источник:
технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

Таблица 10. Описание объекта оценки

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Общие сведения | |
| Объект оценки | Сооружение протяженностью 406 м |
| Местоположение объекта оценки | Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д.2 |
| Ближайшие крупные транспортные магистрали, км. | МКАД – 109 км; |
| Транспортная доступность | Удовлетворительная |
| Дата осмотра | 27.09.2018 г. |
| Описание прав на объект оценки | |
| Вид права | Собственность |
| Субъект права | ООО «Шатурский хлебокомбинат», ОГРН 1155049000061 ИНН 5049022597 |
| Правоустанавливающий документ | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9779 от 19.09.2018 г. |
| Характеристики объекта оценки | |
| Тип здания | Ограждение |
| Кадастровый (условный) номер | 50:25:0010114:110 |
| Литера | Данные отсутствуют |
| Год постройки здания | Данные отсутствуют |
| Протяженность | 406 кв.м |
| Состояние | Условно пригодное |
| Сведения о балансовой стоимости | |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Данные не предоставлены |

Источник:
технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

Таблица 11. Описание объекта оценки

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Общие сведения | |
| Объект оценки | Здание общей площадью 5538,8 кв. м |
| Местоположение объекта оценки | Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д.2 |
| Ближайшие крупные транспортные магистрали, | МКАД – 109 км; |

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| км. | |
| Транспортная доступность | Удовлетворительная |
| Дата осмотра | 27.09.2018 г. |
| Описание прав на объект оценки | |
| Вид права | Собственность |
| Субъект права | ООО «Шатурский хлебокомбинат», ОГРН 1155049000061 ИНН 5049022597 |
| Правоустанавливающий документ | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9773 от 19.09.2018 г. |
| Характеристики объекта оценки | |
| Тип здания | Нежилое здание |
| Кадастровый (условный) номер | 50:25:0010114:138 |
| Литера | Данные отсутствуют |
| Год постройки здания | 1973 |
| Общая площадь | 5538,8 кв.м |
| Состояние | Условно пригодное |
| Сведения о балансовой стоимости | |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Данные не предоставлены |

Источник:
технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

Таблица 12. Описание объекта оценки

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Общие сведения | |
| Объект оценки | Сооружение общей площадью 3421,6 кв. м |
| Местоположение объекта оценки | Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д.2 |
| Ближайшие крупные транспортные магистрали, км. | МКАД – 109 км; |
| Транспортная доступность | Удовлетворительная |
| Дата осмотра | 27.09.2018 г. |
| Описание прав на объект оценки | |
| Вид права | Собственность |
| Субъект права | ООО «Шатурский хлебокомбинат», ОГРН 1155049000061 ИНН 5049022597 |
| Правоустанавливающий документ | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9781 от 19.09.2018 г. |
| Характеристики объекта оценки | |
| Тип здания | Сооружение |
| Кадастровый (условный) номер | 50:25:0010114:107 |
| Литера | Данные отсутствуют |
| Год постройки здания | Данные отсутствуют |
| Протяженность | 3 421,6 кв.м |
| Состояние | Удовлетворительное |
| Сведения о балансовой стоимости | |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Данные не предоставлены |

Источник:
технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

Таблица 13. Описание объекта оценки

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Общие сведения | |
| Объект оценки | Здание общей площадью 635,3 кв. м |
| Местоположение объекта оценки | Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д.2 |
| Ближайшие крупные транспортные магистрали, км. | МКАД – 109 км; |
| Транспортная доступность | Удовлетворительная |
| Дата осмотра | 27.09.2018 г. |
| Описание прав на объект оценки | |
| Вид права | Собственность |
| Субъект права | ООО «Шатурский хлебокомбинат», ОГРН 1155049000061 ИНН 5049022597 |
| Правоустанавливающий документ | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9772 от 18.09.2018 г. |
| Характеристики объекта оценки | |
| Тип здания | Нежилое здание |
| Кадастровый (условный) номер | 50:25:0010114:126 |
| Литера | Данные отсутствуют |
| Год постройки здания | 1976 |
| Общая площадь | 635,3 кв.м |
| Состояние | Условно пригодное |
| Сведения о балансовой стоимости | |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Данные не предоставлены |

Источник:
технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

Таблица 14. Описание объекта оценки

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Общие сведения | |
| Объект оценки | Здание общей площадью 26,7 кв. м |
| Местоположение объекта оценки | Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д.2 |
| Ближайшие крупные транспортные магистрали, км. | МКАД – 109 км; |
| Транспортная доступность | Удовлетворительная |
| Дата осмотра | 27.09.2018 г. |
| Описание прав на объект оценки | |
| Вид права | Собственность |
| Субъект права | ООО «Шатурский хлебокомбинат», ОГРН 1155049000061 ИНН 5049022597 |
| Правоустанавливающий документ | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-97870 от 19.09.2018 г. |
| Характеристики объекта оценки | |
| Тип здания | Нежилое здание |
| Кадастровый (условный) номер | 50:25:0010114:131 |
| Литера | Данные отсутствуют |
| Год постройки здания | 1989 |
| Общая площадь | 26,7 кв.м |
| Состояние | Условно пригодное |
| Сведения о балансовой стоимости | |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Данные не предоставлены |

Источник:
технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

Таблица 15. Описание объекта оценки

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Общие сведения | |
| Объект оценки | Здание общей площадью 403,7 кв. м |
| Местоположение объекта оценки | Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д.2 |
| Ближайшие крупные транспортные магистрали, км. | МКАД – 109 км; |
| Транспортная доступность | Удовлетворительная |
| Дата осмотра | 27.09.2018 г. |
| Описание прав на объект оценки | |
| Вид права | Собственность |
| Субъект права | ООО «Шатурский хлебокомбинат», ОГРН 1155049000061 ИНН 5049022597 |
| Правоустанавливающий документ | Выписка из ЕГРН №77/100/051/2018-9774 от 19.09.2018 г. |
| Характеристики объекта оценки | |
| Тип здания | Нежилое здание |
| Кадастровый (условный) номер | 50:25:0010114:132 |
| Литера | Данные отсутствуют |
| Год постройки здания | 1976 |
| Общая площадь | 403,7 кв.м |
| Состояние | Условно пригодное |
| Сведения о балансовой стоимости | |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Данные не предоставлены |

Источник:
технические документы на Объект оценки, информация, предоставленная Заказчиком, визуальный осмотр.

РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ

8.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Вследствие того, что объект оценки относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок коммерческой недвижимости Московской области;
- рынок земельных участков Московской области.

8.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки¹

Макроэкономика

По данным Росстата, в марте – мае инфляция сохранялась на устойчиво низком уровне 2,4% в годовом выражении, в июне – на уровне 2,3% г/г. Однако новые антироссийские санкции, введенные в апреле, повлекли за собой ослабление курса рубля: средний курс американского доллара в апреле составил 62 руб./долл., что на 6,5% выше, чем в марте. Также в июне правительство РФ объявило о повышении ставки НДС с 18% до 20% начиная с 2019 г., что приведет к ускорению темпов инфляции уже в этом году. С учетом перечисленных факторов, ЦБ РФ взял паузу в снижении ключевой ставки, оставив ее неизменной во II квартале 2018 г. – 7,25%.

ЦБ РФ ожидает ускорения инфляции до 3,5–4% к концу 2018 г. на фоне грядущего повышения НДС



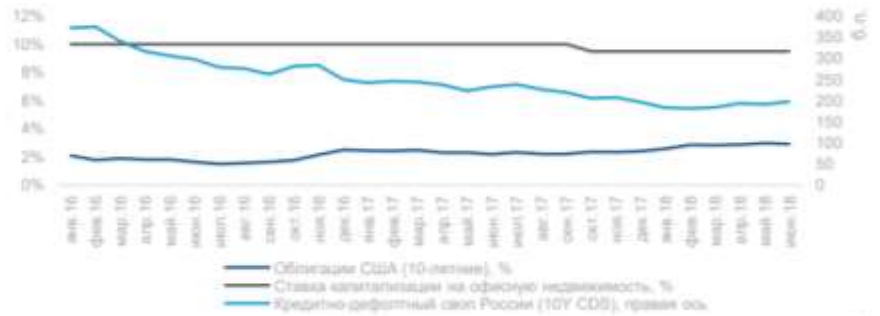
В июне Росстат обнародовал ранее опубликованные данные по темпам роста промышленности за период 2016–2018 гг. В результате пересмотра оценка роста промышленного производства была за 2017 г. повышена с 1% до 2,1% г/г, а за I квартал 2018 г. – с 1,9% до 2,8% г/г. В этой связи ожидается также и пересмотр оценки основных макроэкономических индикаторов за тот же период. По оценкам Минэкономразвития, пересмотр данных добавит еще 0,3 п.п. к текущей оценке роста ВВП за 2017 г. (1,5%). Министерство ожидает, что предстоящее увеличение НДС отразится на российской экономике уже в этом году, вследствие чего понизило прогноз по росту ВВП на 2018 г. с 2,1% до 1,9%.

¹ Источник информации: <http://economy.gov.ru>



Доходность государственных облигаций США, ставка капитализации на премиальную офисную недвижимость в Москве, кредитно-дефолтный своп России

Источник: Министерство финансов США, CBORD, Citigroup International



Итоги I полугодия 2018

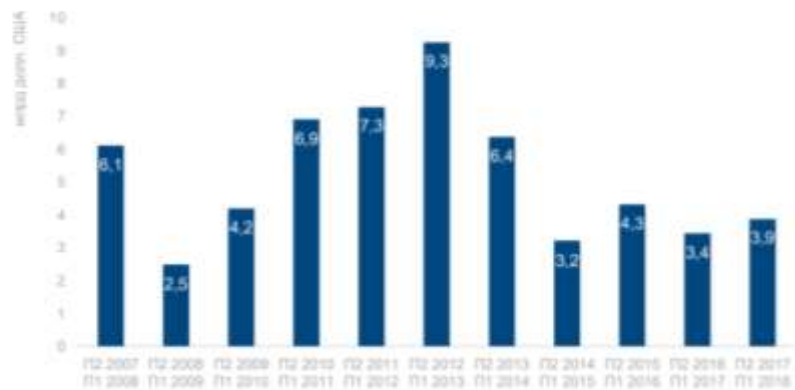
Суммарный объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в I полугодии 2018 г. составил \$890 млн, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Последовавшее после введения нового пакета антироссийских санкций ослабление курса рубля, ожидаемое ускорение инфляции и грядущего повышения НДС – эти факторы привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости в первых двух кварталах текущего года.

Несмотря на снижение объемов инвестиций в I полугодии 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., в 12-месячном выражении отмечается положительный тренд.



Динамика общего объема инвестиций, \$ млрд

Источник: Citigroup International

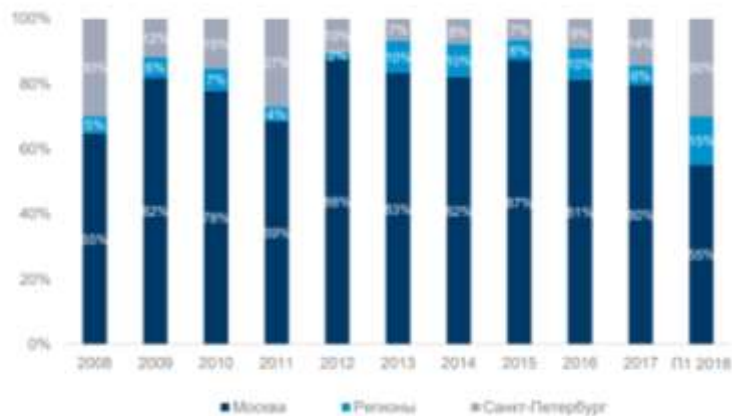


Распределение инвестиций

В первые шесть месяцев 2018 г. более половины общего объема транзакций – 55% – было сосредоточено в Московском регионе. Последние два года наблюдается рост активности на петербургском рынке. За январь – июнь 2018 г. доля города в общероссийском объеме инвестиций оценивается на уровне 30%, или \$270 млн. Значительное влияние на региональное распределение долей инвестиций оказала сделка по продаже 12 гипермаркетов K-Rauta в России, 8 из которых расположены в Северной столице.



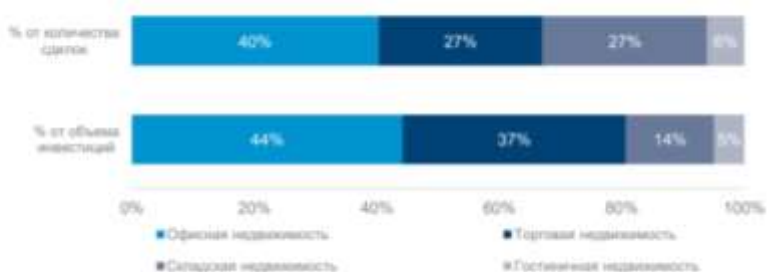
Региональное распределение инвестиций, %
Источник: Собственная информация



Доминирующим по объему вложенных средств в первой половине года стал офисный сегмент, привлекший \$392 млн, или 44% совокупного объема транзакций. В торговую недвижимость было инвестировано \$324 млн, что составило 37% общего объема. Доля складской недвижимости за прошедший год увеличилась в два раза – до 14%.



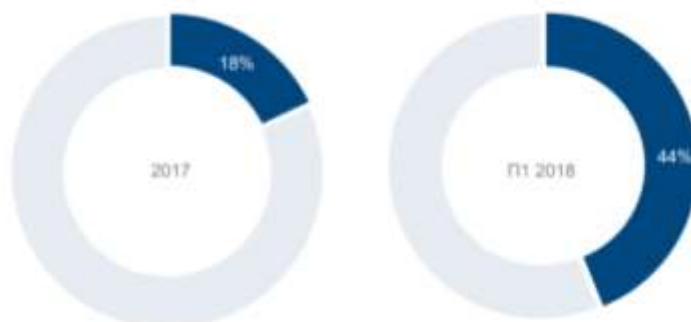
Распределение инвестиций по количеству и объему сделок, %
Источник: Собственная информация



Доля иностранных инвесторов в первом полугодии составила 44%, увеличившись по сравнению с 2017 г. в 2,4 раза. Рост обусловлен закрытыми в этот период двумя крупными сделками с участием зарубежных инвесторов: покупка второго офисного здания комплекса «Метрополис» в Москве компаниями Hines и PPF Real Estate и ранее упомянутая покупка компанией Leroy Merlin 12 гипермаркетов K-Rauta в России.



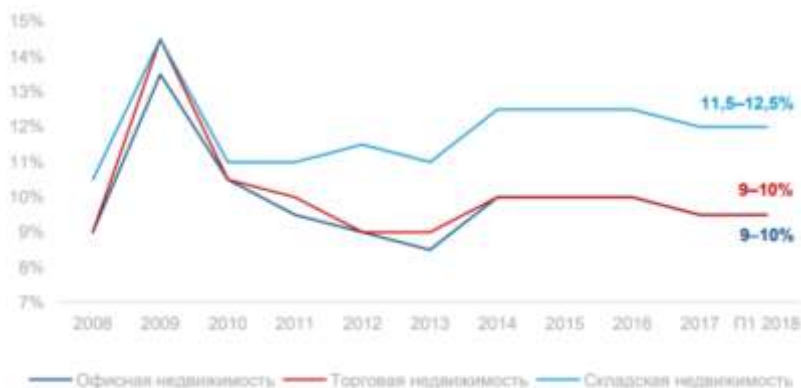
Доля иностранных инвесторов в общем объеме инвестиций, %
Источник: Собственная информация



Пауза ЦБ в снижении ключевой ставки будет оказывать сдерживающее влияние на снижение ставок капитализации



Динамика ставок капитализации
в Москве, «спрайм»
Источник: Colliers International



Выводы: до конца 2018 г. преобладающими по объему инвестиций станут офисный и торговый сегменты. Основной фокус при этом будет сосредоточен на инвестиционных активах, генерирующих доходный поток. Продолжит наращивание доли в общем объеме транзакций Санкт-Петербург, где несколько высоколиквидных активов являются предметом переговоров. В целом ряд крупных сделок в настоящий момент находятся в процессе переговоров, что позволит достичь по итогам 2018 г. сопоставимого с прошлым годом общего объема инвестиций – порядка \$4 млрд.

Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. Земельные участки

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

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

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

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

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Промышленная недвижимость:

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

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

8.3. Обзор рынка земельных участков Московского региона

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

Как видно из диаграммы, представленной на *Рисунке 1*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

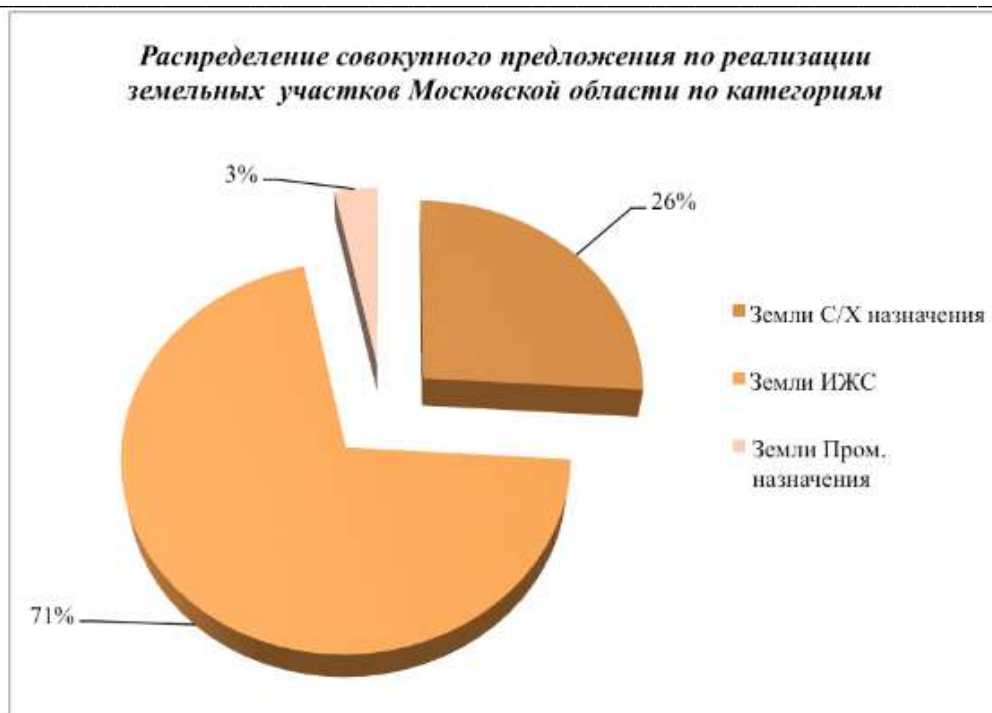


Рис. 5. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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

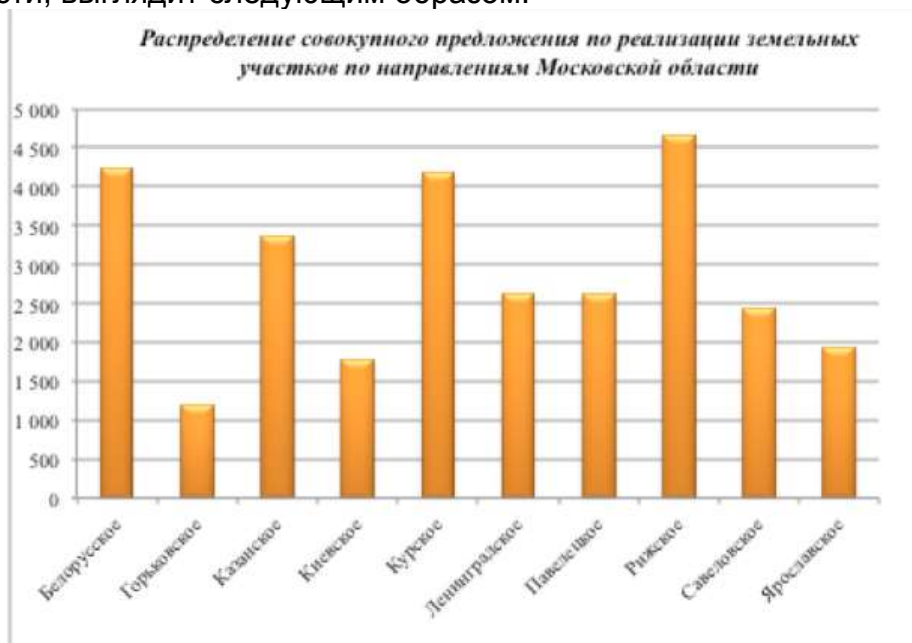


Рис. 6. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

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

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

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

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;
10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в *Таблице*, которая представлена ниже,

указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

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

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

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

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

Анализ основных ценообразующих факторов и ценовых диапазонов

В качестве основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков можно выделить:

Финансовые условия

Условия продажи

Дата предложения

Снижение цены в процессе торгов

Категория земель:

- Земли населенных пунктов;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;

- Земли водного фонда;
 - Земли запаса.
- Целевое назначение земель:
- Под индивидуальное жилищное строительство;
 - Под коттеджное строительство;
 - Под загородные дома и резиденции;
 - Под садово-огородническое хозяйство;
 - Под фермерское хозяйство;
 - Под административно-производственные цели;
 - Прочее.

Вид права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- иные виды прав в соответствии с ЗК РФ.

Расстояние от трассы:

- До 30 км;
- 31-60 км;
- 61-90 км.
- Свыше 90 км.

9. Местоположение и окружение:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

10. Размер земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

11. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

12. Наличие строений на участке.

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

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

Условия продажи. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и

продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Дата предложения. Цены даже на одни и те же земельные участки могут отличаться от года к году. В то же время, если срок продажи объекта не превышает среднерыночный срок экспозиции для аналогичных объектов, то влиянием данного фактора можно пренебречь.

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

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

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Вид права пользования земельным участком. Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Местоположение и окружение. Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Выбирая участок под ИЖС/дачное строительство люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых. Также для этих целей важен тот факт, чтобы местоположение участка было не слишком удалено от областного центра. В то же время для иных назначений, например с/х производство, производство, фактор местоположения не является определяющим. Для промышленных же участков фактор местоположения в первую очередь определяется такими составляющими как транспортная доступность и т.п.

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

Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций. Влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо

освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 15-20%
- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%².

Наличие строений на участке. Немаловажным фактором является наличие строений на участке. На практике, это может, как увеличивать стоимость участка (имеющиеся улучшения востребованы рынком), так и уменьшать (имеющиеся улучшения рынком не востребованы, либо их физическое состояние не подразумевает иных перспектив, кроме как снос).

Источник информации: <http://www.invst.ru>

8.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости в Московском регионе

На конец первого полугодия 2017 года в Московской области предлагается к продаже и аренде более 7 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

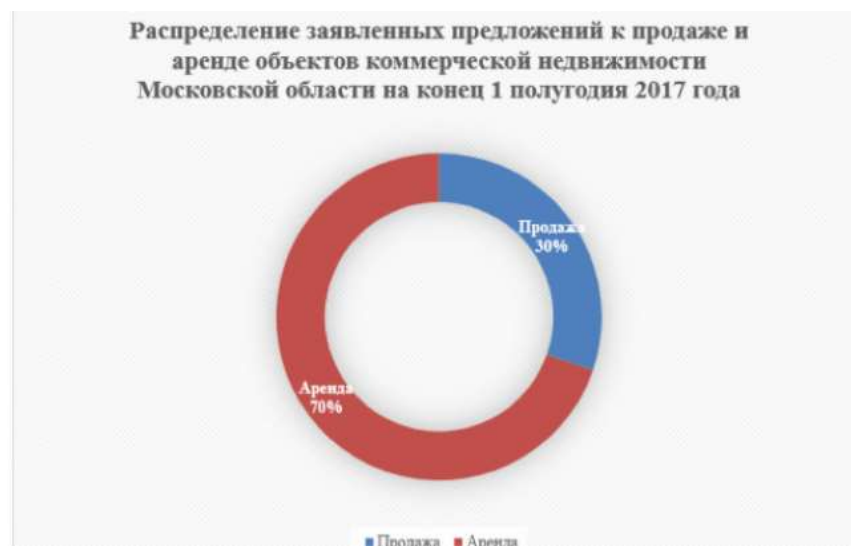


Рис. 7. Распределение заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области на конец 1 полугодия 2017 года

Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:

² По материалам www.issledovanie.ru



Рис. 8. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 40%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 36%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 24%.

Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:



Рис. 9. Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 25%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 55%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 20%.

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, Московская область была разделена:

- по городам и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районы (в границах городских округов);
- по районам (в границах муниципальных районов);
- по направлениям Московской области.

В основу аналитической базы по городам и ПГТ областного подчинения легли такие населенные пункты как: Балашиха, Бронницы, Дзержинский, Долгопрудный, Домодедово, Дубна, Егорьевск, Жуковский, Зарайск, Звенигород, Ивантеевка, Истра, Кашира, Коломна, Королев, Котельники, Красноармейск, Красногорск, Лобня, Лосино-Петровский, Луховицы, Лыткарино, Люберцы, Мытищи, Озеры, Орехово-Зуево, Подольск, Павловский Посад,

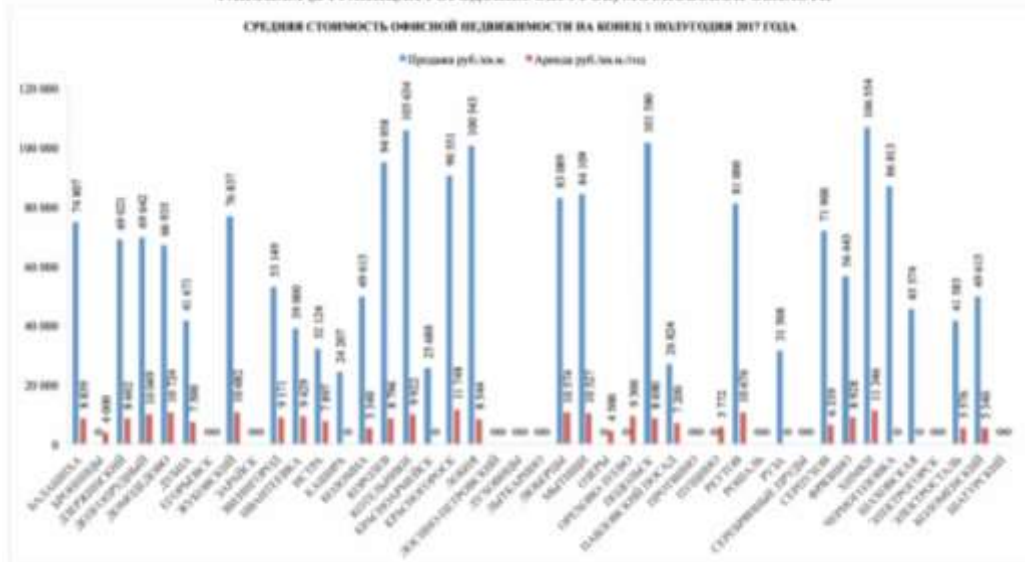
Протвино, Пущино, Реутов, Рошаль, Руза, Серебряные Пруды, Серпухов, Фрязино, Химки, Черноголовка, Шаховское, Электрогорск, Электросталь; и по районам (в границах городских округов) взяты: Коломенский, Шатурский.

В основу аналитической базы по районам (в границах муниципальных районов) легли: Волоколамский, Воскресенский, Дмитровский, Клинский, Ленинский, Лотошинский, Можайский, Наро-Фоминский, Ногинский, Одинцовский, Орехово-Зуевский, Пушкинский, Раменский, Сергиево-Посадский, Серпуховский, Солнечногорский, Ступинский, Талдомский, Чеховский, Щелковский.

В основу аналитической базы по направлениям Московской области легли такие трассы, как: Горьковское шоссе, Дмитровское шоссе, Егорьевское шоссе, Каширское шоссе, Киевское шоссе, Ленинградское шоссе, Минское шоссе, Новорижское шоссе, Новорязанское шоссе, Носовихинское шоссе, Симферопольское шоссе, Щелковское шоссе, Ярославское шоссе.

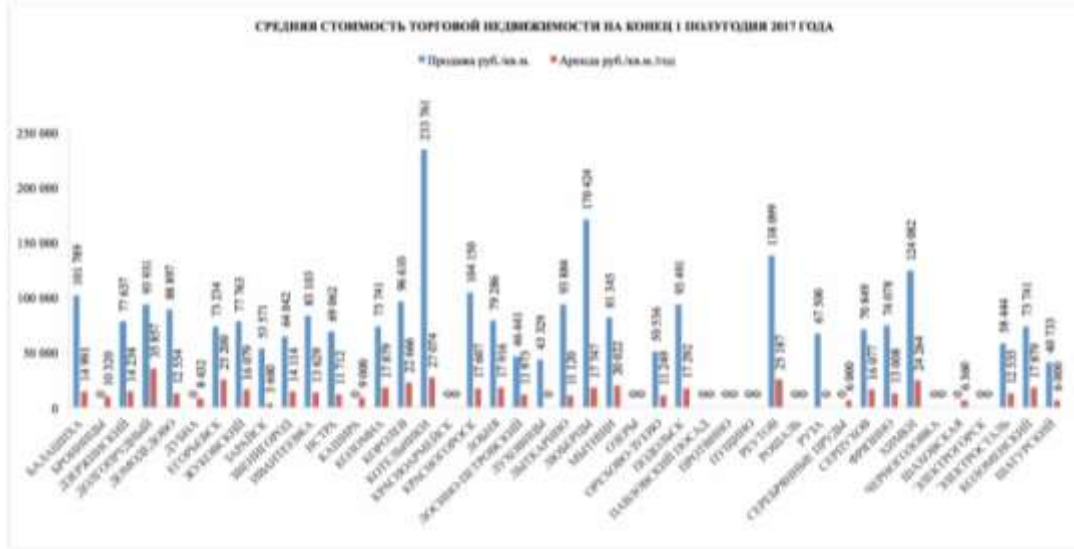


АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО КРУПНЫМ ГОРОДАМ, ПУТ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ И РАЙОНАМ (В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ) МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

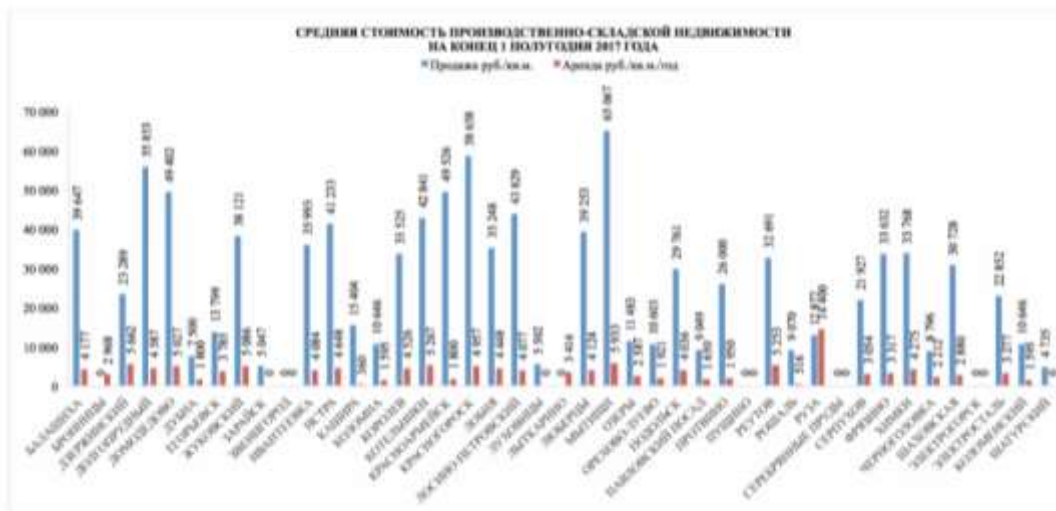


Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Химках, которая составляет 106 554 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Красноармейске – 25 688 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Егорьевске, Зарайске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Озеры, Орехово-Зуево, Протвино, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Электрогорск и в Шатурском районе. Наибольшая средняя ставка за 1 м²

офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красногорске и составила 11 748 рублей в год, наименьшая в Бронницах – 4 000 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Егорьевске, Зарайске, Кашире, Красноармейске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Протвино, Рошале, Рузе, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске и в Шатурском районе.



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Котельниках, которая составляет 233 761 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 40 733 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Дубне, Кашире, Луховцах, Лыткарино, Озеры, Павловском Посаде, Протвино, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Долгопрудном и составила 35 857 рублей в год, наименьшая в Зарайске – 3 600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Красноармейске, Луховцах, Озерах, Павловском Посаде, Протвине, Пущине, Рошале, Черноголовке, Электрогорске.



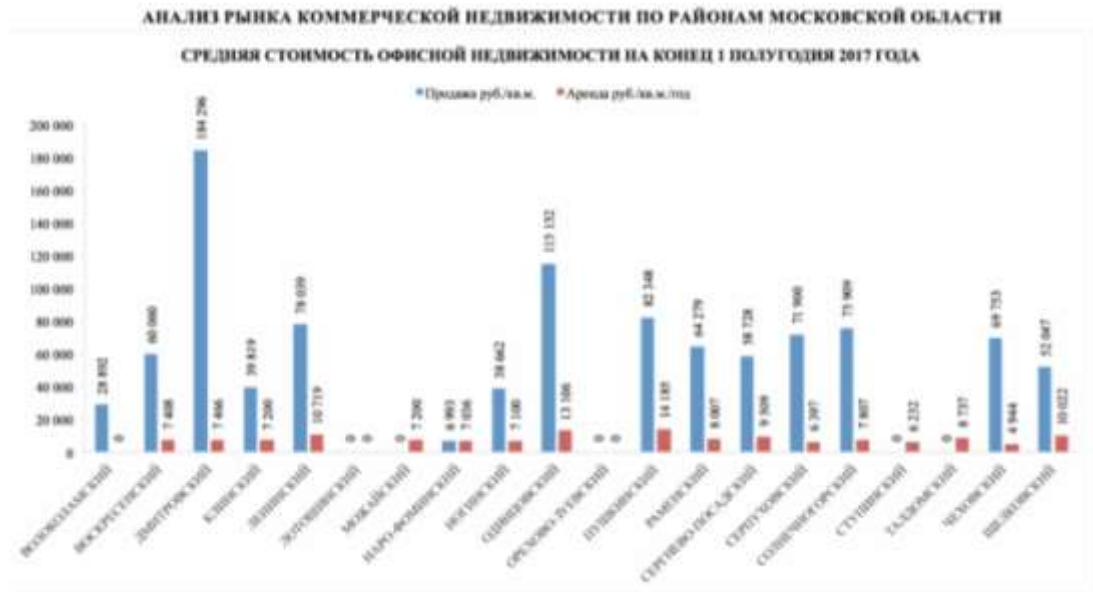
Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована в Мытищах, которая составляет 65 067 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 4 735 рублей. Отсутствие предложение к продаже выявлено в Бронницах, Звенигороде, Лыткарино, Озеры, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Серпухове и составила

16 077 рублей в год, наименьшая в Кашире – 360 рублей в год. Отсутствие предложение к аренде выявлено в Зарайске, Звенигороде, Луховицах и Шатурском районе.

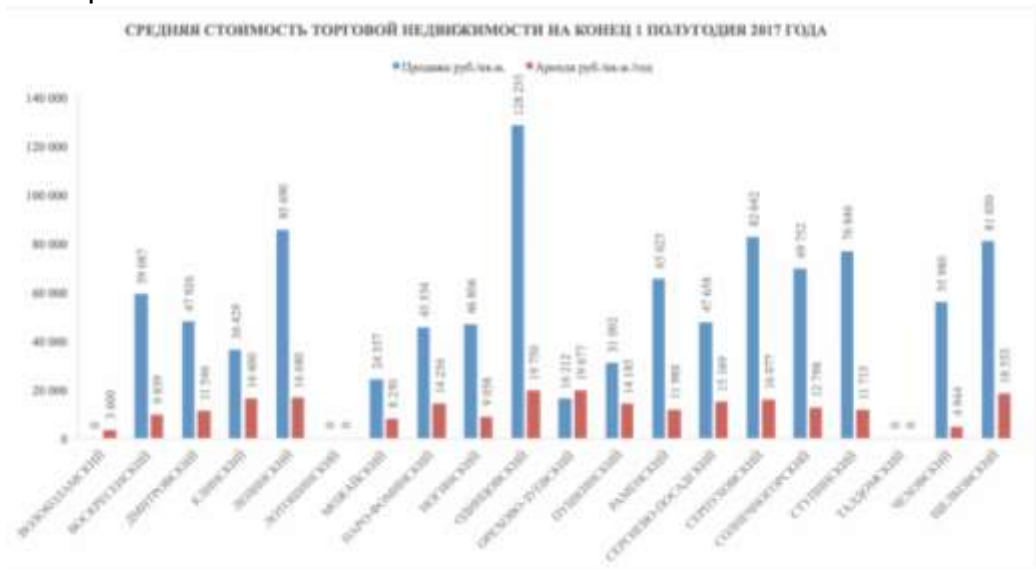
Средняя стоимость 1 м² коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

| Населенный пункт | Офисные | | Торговые | | Производственно-складские | |
|--|------------|----------------|------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда |
| | руб./кв.м. | руб./кв.м./год | руб./кв.м. | руб./кв.м./год | руб./кв.м. | руб./кв.м./год |
| <i>Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)</i> | | | | | | |
| Балашиха | 74 807 | 8 839 | 101 789 | 14 991 | 39 647 | 4 177 |
| Бронницы | - | 4 000 | - | 10 320 | - | 2 968 |
| Дзержинский | 69 021 | 8 602 | 77 637 | 14 234 | 23 289 | 5 662 |
| Долгопрудный | 69 642 | 10 049 | 93 931 | 35 857 | 55 853 | 4 587 |
| Домоделово | 66 935 | 10 724 | 88 897 | 12 554 | 49 402 | 5 027 |
| Дубна | 41 671 | 7 500 | - | 8 432 | 7 500 | 1 800 |
| Егорьевск | - | - | 73 234 | 25 200 | 13 799 | 3 785 |
| Жуковский | 76 837 | 10 682 | 77 763 | 16 079 | 38 121 | 5 086 |
| Зарайск | - | - | 53 571 | 3 600 | 5 047 | - |
| Звенигород | 53 149 | 9 171 | 64 042 | 14 114 | - | - |
| Ивантеевка | 39 000 | 9 429 | 83 103 | 13 629 | 35 993 | 4 084 |
| Истра | 32 124 | 7 897 | 69 062 | 11 712 | 41 233 | 4 648 |
| Кашира | 24 207 | - | - | 9 000 | 15 404 | 360 |
| Коломна | 49 615 | 5 340 | 73 741 | 17 879 | 10 646 | 1 595 |
| Королев | 94 958 | 8 796 | 96 610 | 22 666 | 33 525 | 4 526 |
| Котельники | 105 634 | 9 922 | 233 761 | 27 074 | 42 841 | 5 267 |
| Красноармейск | 25 688 | - | - | - | 49 526 | 1 800 |
| Красногорск | 90 551 | 11 748 | 104 150 | 17 607 | 58 658 | 4 957 |
| Лобня | 100 543 | 8 544 | 79 286 | 17 916 | 35 248 | 4 448 |
| Лосино-Петровский | - | - | 46 441 | 11 973 | 43 829 | 4 077 |
| Луховицы | - | - | 43 329 | - | 5 502 | - |
| Лыткарино | - | - | 93 884 | 11 120 | - | 3 416 |

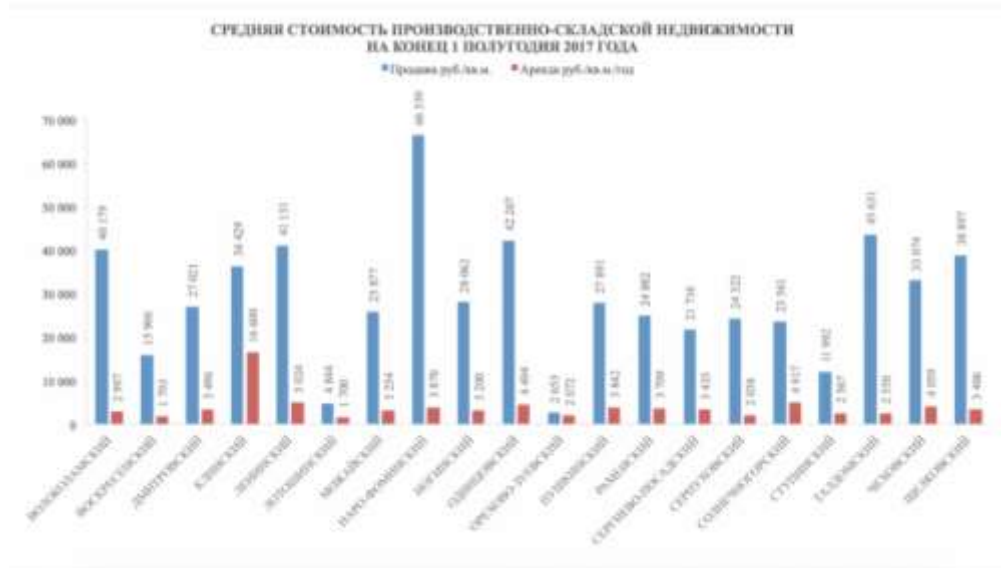
| Населенный пункт | Офисные | | Торговые | | Производственно-складские | |
|--|------------|----------------|------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда |
| | руб./кв.м. | руб./кв.м./год | руб./кв.м. | руб./кв.м./год | руб./кв.м. | руб./кв.м./год |
| Люберцы | 83 089 | 10 574 | 170 424 | 17 747 | 39 253 | 4 124 |
| Мытищи | 84 109 | 10 527 | 81 345 | 20 022 | 65 067 | 5 933 |
| Озеры | - | 4 500 | - | - | 11 483 | 2 587 |
| Орехово-Зуево | - | 9 300 | 50 536 | 11 249 | 10 603 | 1 921 |
| Подольск | 101 580 | 8 690 | 93 491 | 17 292 | 29 761 | 4 036 |
| Павловский Посад | 26 824 | 7 200 | - | - | 9 049 | 1 650 |
| Протвино | - | - | - | - | 26 000 | 1 950 |
| Пушино | - | 5 772 | - | - | - | - |
| Реутов | 81 000 | 10 676 | 138 099 | 25 187 | 32 691 | 5 253 |
| Росаль | - | - | - | - | 9 070 | 516 |
| Руза | 31 508 | - | 67 500 | - | 12 877 | 14 400 |
| Серебряные Пруды | - | - | - | 6 000 | - | - |
| Серпухов | 71 900 | 6 339 | 70 849 | 16 077 | 21 927 | 3 054 |
| Фрязино | 56 443 | 8 928 | 74 078 | 13 008 | 33 632 | 3 317 |
| Химки | 106 554 | 11 346 | 124 082 | 24 264 | 33 768 | 4 275 |
| Черноголовка | 86 813 | - | - | - | 8 796 | 2 212 |
| Шаховская | 45 374 | - | - | 6 360 | 30 728 | 2 880 |
| Электрогорск | - | - | - | - | - | - |
| Электросталь | 41 583 | 5 576 | 58 444 | 12 535 | 22 852 | 3 277 |
| <i>Районы (в границах городских округов)</i> | | | | | | |
| Коломенский | 49 615 | 5 340 | 73 741 | 17 879 | 10 646 | 1 595 |
| Шатурский | - | - | 40 733 | 6 000 | 4 735 | 27 000 |



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Дмитровском районе, которая составляет 184 296 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Наро-Фоминском районе – 6 993 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Можайском, Орехово-Зуевском, Ступинском и Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Пушкинском районе и составила 14 185 рублей в год, наименьшая в Чеховском районе – 4 944 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Волоколамском, Лотошинском и Орехово-Зуевском районах.



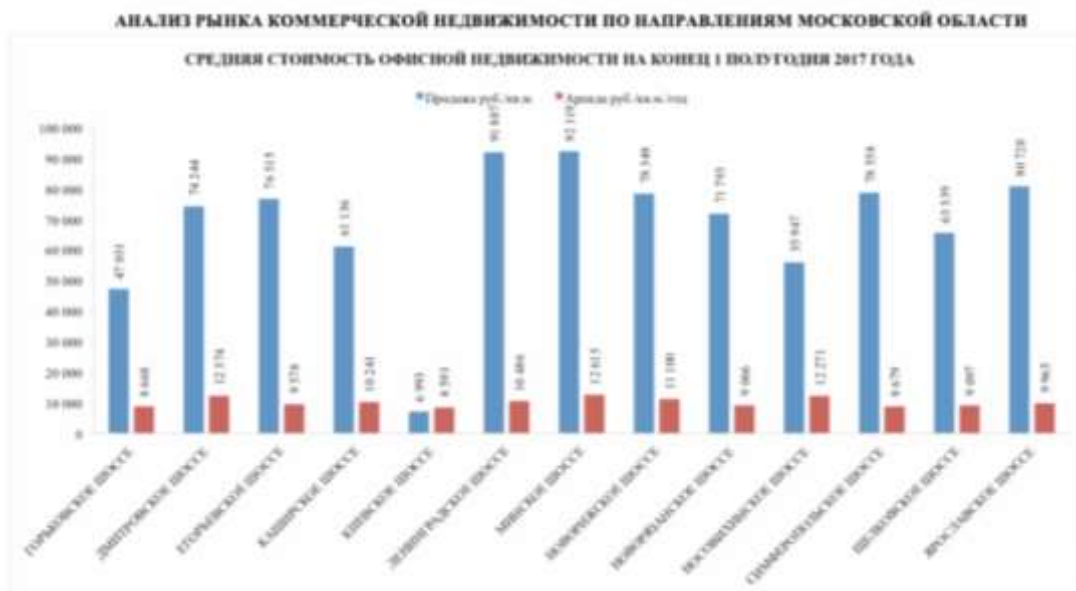
Наибольшая средняя стоимость 1 м² торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 128 235 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Орехово-Зуевском районе – 16 212 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Волоколамском, Лотошинском, Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 19 750 рублей в год, наименьшая в Волоколамском районе – 3 600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Лотошинском и Талдомском районах.



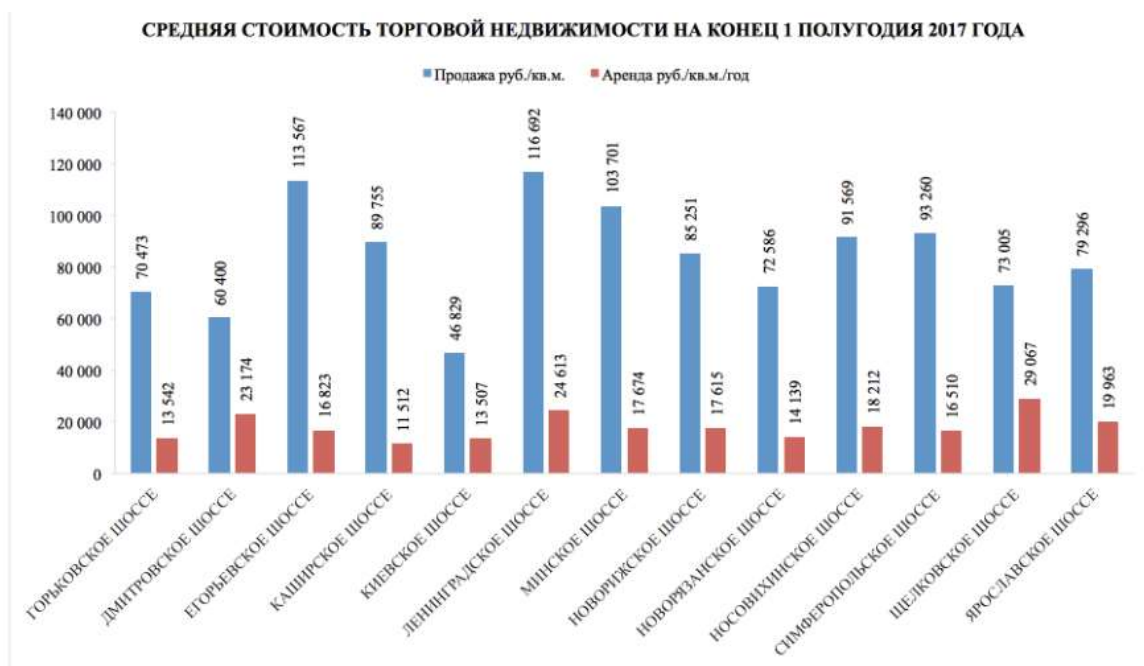
Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована в Наро-Фоминском районе, которая составляет 66 559 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 4 735 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Клинском районе и составила 16 600 рублей в год, наименьшая в Лотошинском районе – 1 700 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

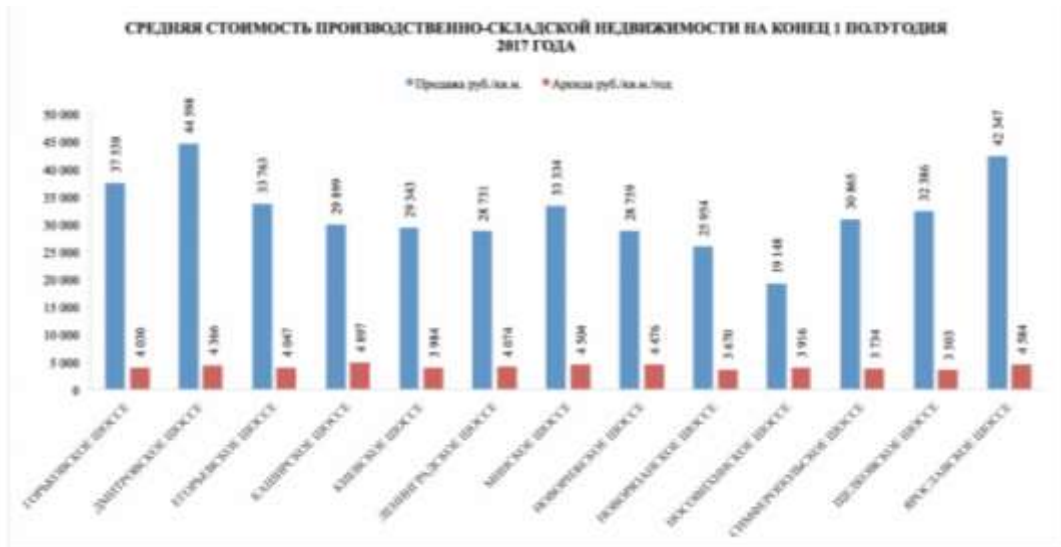
| Районы | Офисные | | Торговые | | Производственно-складские | |
|--------------------|------------|----------------|------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда |
| | руб./кв.м. | руб./кв.м./год | руб./кв.м. | руб./кв.м./год | руб./кв.м. | руб./кв.м./год |
| Вознесенский | 28 892 | - | - | 3 600 | 40 179 | 2 997 |
| Воскресенский | 60 060 | 7 408 | 59 087 | 9 850 | 15 906 | 1 793 |
| Дмитровский | 184 296 | 7 466 | 47 926 | 11 546 | 27 021 | 2 406 |
| Клинский | 39 819 | 7 200 | 36 429 | 16 600 | 36 429 | 16 600 |
| Ленинский | 78 039 | 10 719 | 85 690 | 10 680 | 41 151 | 5 024 |
| Лотошинский | - | - | - | - | 4 844 | 1 700 |
| Можайский | - | 7 200 | 24 257 | 8 250 | 25 877 | 3 254 |
| Наро-Фоминский | 6 993 | 7 036 | 45 534 | 14 256 | 66 559 | 3 870 |
| Ногинский | 38 662 | 7 100 | 46 806 | 9 058 | 28 062 | 3 200 |
| Одновский | 115 132 | 13 106 | 128 235 | 19 730 | 42 267 | 4 494 |
| Орехово-Зуевский | - | - | 16 212 | 19 677 | 2 653 | 2 072 |
| Пушкинский | 82 348 | 14 185 | 31 092 | 14 185 | 27 891 | 3 842 |
| Раменский | 64 279 | 8 007 | 65 625 | 11 998 | 24 982 | 3 709 |
| Сергиево-Посадский | 58 728 | 9 509 | 47 658 | 15 180 | 21 716 | 3 433 |
| Серпуховский | 71 900 | 6 397 | 82 642 | 16 077 | 24 322 | 2 018 |
| Синицинский | 75 909 | 7 807 | 69 752 | 12 798 | 23 561 | 4 917 |
| Ступинский | - | 6 232 | 76 846 | 11 715 | 11 992 | 2 567 |
| Таловский | - | 8 737 | - | - | 43 631 | 2 550 |
| Человский | 69 733 | 4 944 | 55 980 | 4 944 | 33 074 | 4 029 |
| Щелковский | 52 047 | 10 022 | 81 050 | 18 553 | 38 897 | 3 406 |



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости по направлениям Московской области была зафиксирована по Минскому шоссе, которая составляет 92 119 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Киевскому шоссе – 6 993 рубля. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Дмитровскому шоссе (12 374 руб. в год), Минскому шоссе (12 615 руб. в год) и Носовихинскому шоссе (12 271 руб. в год), наименьшая по Киевскому шоссе (8 593 руб. в год), Горьковскому шоссе (8 668 руб. в год) и Симферопольскому шоссе (8 679 руб. в год).



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости по направлениям Московской области была зафиксирована по Егорьевскому шоссе (113 567 руб.) и Ленинградскому шоссе (116 692 руб.), наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Киевскому шоссе – 46 829 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Щелковскому шоссе и составила 29 067 рублей в год, наименьшая по Каширскому шоссе – 11 512 рублей в год.



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована по Дмитровскому шоссе, которая составляет 44 598 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Носовихинскому шоссе – 19 148 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Ярославскому шоссе и составила 4 584 рублей в год, наименьшая по Щелковскому шоссе – 3 503 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по направлениям Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

| Направление Московской области | Офисные | | Торговые | | Производственно-складские | |
|--------------------------------|------------|----------------|------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда |
| | руб./кв.м. | руб./кв.м./год | руб./кв.м. | руб./кв.м./год | руб./кв.м. | руб./кв.м./год |
| Горьковское шоссе | 47 031 | 8 668 | 70 473 | 13 542 | 37 538 | 4 030 |
| Дмитровское шоссе | 74 244 | 12 374 | 60 400 | 23 174 | 44 598 | 4 366 |
| Егорьевское шоссе | 76 515 | 9 578 | 113 567 | 16 823 | 33 763 | 4 047 |
| Каширское шоссе | 61 136 | 10 241 | 89 755 | 11 512 | 29 899 | 4 897 |
| Клинское шоссе | 6 993 | 8 593 | 46 829 | 13 507 | 29 343 | 3 984 |
| Ленинградское шоссе | 91 887 | 10 486 | 116 692 | 24 613 | 28 731 | 4 074 |
| Митинское шоссе | 92 119 | 12 615 | 103 701 | 17 674 | 33 334 | 4 504 |
| Новорязанское шоссе | 78 348 | 11 100 | 85 251 | 17 615 | 28 739 | 4 476 |
| Новорижское шоссе | 71 793 | 9 066 | 72 586 | 14 139 | 25 954 | 3 670 |
| Носовихинское шоссе | 55 947 | 12 271 | 91 569 | 18 212 | 19 148 | 3 916 |
| Щелковское шоссе | 78 558 | 8 679 | 93 260 | 16 510 | 30 865 | 3 734 |
| Ярославское шоссе | 65 539 | 9 097 | 73 005 | 29 067 | 32 386 | 3 503 |
| Ярославское шоссе | 80 720 | 9 965 | 79 296 | 19 963 | 42 347 | 4 584 |

Выводы:

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения.

Источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Основные ценообразующие факторы

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры объекта оценки. В результате чего выявлены основные ценообразующие параметры:

Тип объекта недвижимости

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), %

Период между датами сделок (предложений) и оценки

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Условия продажи (предложения)

Состав передаваемых прав на объект недвижимости
 Расположение относительно красной линии
 Наличие (отсутствие) коммуникаций
 Общая площадь объекта недвижимости, кв. м
 Физическое состояние здания
 Состояние (уровень) отделки

Таблица 16. Ценообразующие факторы

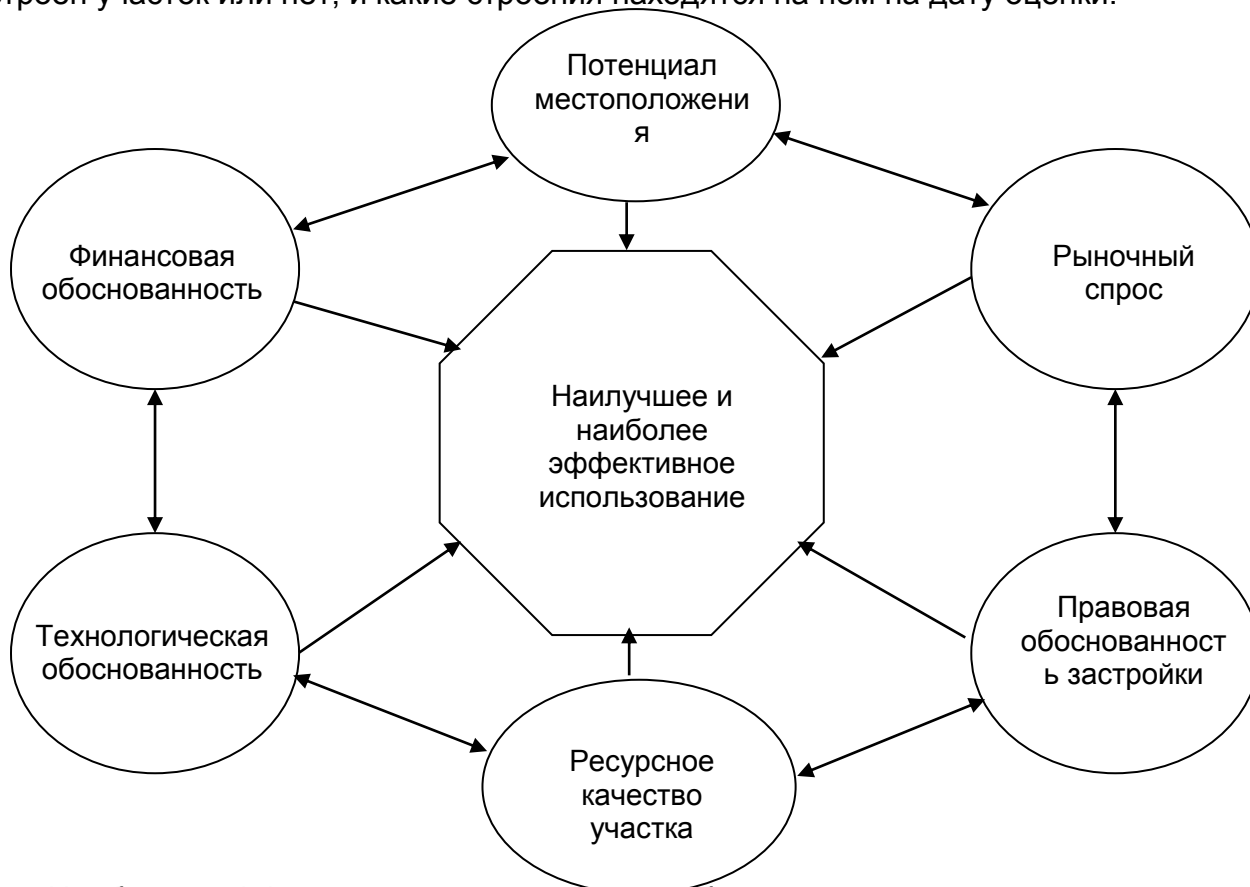
| Наименование ценообразующих факторов | Возможный диапазон | Зависимость |
|--|--------------------|--|
| Параметры сделки | | |
| Возможность торга | От 5 до 20% | Жесткая цена/возможность торга. Определяется на основании статистики сделок агентств недвижимости. |
| Объем передаваемых прав | От 0 до 15% | Собственность/ Аренда. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. |
| Условия финансирования сделки | 0% | Данные факторы влияют на стоимость исходя из величины и стоимости заемных ресурсов, а также срока их привлечения. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями |
| Период предложения | 0% | Корректировка определяется на основании динамики цен на рынке. Используются действующие аналоги в пределах 3 месяцев, когда динамика несущественна |
| Параметры местоположения | | |
| Округ/район | 0%-20% | В рамках одного района местоположения стоимость объектов варьируется в пределах +/-20% в зависимости от конкретных факторов местоположения. Наиболее полно данный фактор отражает кадастровая стоимость участков, при оценке которой используются единые базовые условия и показатели. |
| Физические характеристики | | |
| Площадь объекта | До 50% | Расчетная величина на основании статистики ранка. Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 30% |
| Состояние отделки объекта | 0%-33% | Данный фактор является существенным, его влияние оценивается в размере от 0 до 33%, подтверждается при необходимости рыночными показателями стоимости ремонтных работ |
| Потери от недоиспользования объекта | | |
| Уровень недозагрузки | 1-10 мес. | По данным риэлтерских агентств раз в пять лет (60 мес.) меняется арендатор, на смену уходит 10 месяцев, два из которых покрываются за счет предыдущего арендатора |

Источник: данные участников рынка недвижимости

РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики, и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет, и какие строения находятся на нем на дату оценки.



Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

- законодательная разрешенность - соответствие юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
- физическая осуществимость – характеристики объекта (размер и форма земельного участка, строения, транспортная доступность и т. д.), должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
- финансовая обоснованность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечивать чистый доход собственнику;
- максимальная эффективность – максимизация чистого дохода либо достижение максимальной стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных

ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наилучшего и наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования может развиваться с течением времени под влиянием рыночных стандартов и внешних изменений. Если недавно около земельного участка пролегла автострада, то его наилучшим использованием может стать строительство заправочной станции, пункта быстрого питания или автосервиса.

На практике принцип наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают требований развивающегося рынка недвижимости, и поэтому фактическое использование земельного участка с улучшениями часто не соответствует наилучшему варианту.

Физические характеристики участка, юридическая разрешенность и его местоположение накладывают определенные ограничения на возможные варианты их использования.

Разрешенным использованием оцениваемого земельного участка может быть для индивидуального жилищного строительства.

Выводы визуального осмотра:

- форма участка – участок имеет многоугольную форму;
- рельеф в основном ровный;
- риск затопления отсутствует;
- несущая способность грунтов удовлетворяет требованиям строительства.

Следовательно, физические характеристики участка не накладывают никаких ограничений на его возможное использование в качестве земель населенных пунктов.

Объектом оценки являются нежилые здания производственно-складского назначения. Перепрофилирование оцениваемых объектов финансово не обосновано, что дает основание утверждать, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является их текущее назначение.

РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Основные этапы проекта

Процедура оценки включала в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку (получение перечня оцениваемых объектов, заключение договора на проведение оценки).
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (осмотр оцениваемых объектов, установление количественных и качественных характеристик Объектов, изучение их фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объектах оценки, интервью с руководителями, техническими работниками и другими представителями предприятия, анализ локального рынка, к которому относятся оцениваемые объекты).
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки
5. Составление отчета об оценке.

Осмотр оцениваемого объекта и сбор информации

В процессе работы по оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных.

В целях сбора информации Оценщиком был проведен визуальный осмотр оцениваемого объекта. На данном этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость оцениваемых объектов. Кроме того, была собрана информация, а также документы, подтверждающие полученные данные, касающиеся имущественных прав на оцениваемый объект, эксплуатационных характеристик объекта, его текущего физического состояния. По мнению Оценщика, полученная информация является достаточно достоверной, что позволяет на ее основании определить стоимость оцениваемого объекта.

Кроме того, для целей проведения анализа инвестиционной привлекательности оцениваемого объекта, Оценщиком был осуществлен анализ рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Методика и общие подходы к оценке

Базовые принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости имущества, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, а также наиболее эффективного использования.

Классическими подходами в оценке стоимости являются:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3, 7, 10), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

10.2. Затратный подход

Российский стандарт ФСО-1 (утвержден приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.15 г.) дает следующее определение:

«Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Таким образом, затратный подход основывается на том факте, что покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется воссоздание аналогичного по назначению и качеству объекта на дату оценки без существенных дополнительных издержек. Оценщики также принимают во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, изготовление, приобретение и монтаж оборудования с учетом накопленного износа.

Таким образом, рыночная стоимость *объекта недвижимости* определяется, как сумма рыночной стоимости улучшений земельного участка и рыночной стоимости прав на участок земли. Процедура оценки по затратному подходу включает два самостоятельных расчета:

1. Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка.
2. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок как условно свободный.

Определение рыночной стоимости улучшений включает в себя определение стоимости строительства улучшений (восстановительной стоимости) и вычитание из нее величины накопленного износа.

Для расчета восстановительной стоимости могут применяться следующие методы:

1. Метод анализа сметы;
2. Метод составления сметы;
3. Метод разбивки по видам работ;
4. Ресурсно-индексный метод;
5. Метод проектных аналогов;
6. Метод укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС);
7. Метод определения стоимости воспроизводства по показателям ресурсно-технологических моделей.

Рыночная стоимость *движимого имущества* (Сзат) определяется по результатам оценки величины затрат на воспроизводство (замещение) и накопленного износа по следующей формуле:

$$\text{Сзат} = \text{Св}(з) * \text{К} * (1 - \text{Дн}) + \text{См}, \text{ где:}$$

Сзат – рыночная стоимость оцениваемого объекта, ден. ед.;

Св(з) – затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта, ден. ед.;

К – коэффициент перехода с первичного рынка на вторичный рынок, доли ед.;

Дн – накопленный износ, доли ед.;
См – затраты на монтажные и пуско-наладочные работы для оцениваемого объекта, ден. ед.

Определение затрат на воспроизводство (замещение).

Затраты на воспроизводство (замещение) определяются по следующей формуле:

$$C_{в(з)} = C_o + \sum_{i=1}^n C_i, \text{ где:}$$

Св(з) – затраты на воспроизводство (замещение) объекта, ден. ед.;

С_о – стоимость движимого имущества в новом состоянии, ден. ед.;

$\sum_{i=1}^n C_i$ – суммарная стоимость необходимых сопутствующих затрат, ден. ед.;

n – количество необходимых сопутствующих затрат.

Для определения стоимости объектов в новом состоянии в оценочной практике используются следующие методы:

- метод по цене однородного объекта;
- метод с использованием формулы Уильямса;
- метод с использованием поэлементного (поагрегатного) расчета;
- метод с использованием затратных корреляционных моделей;
- метод индексации контрактной стоимости;
- метод индексации первоначальной балансовой стоимости.

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента его создания (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Накопленным износом называется общая потеря имуществом стоимости в процентном (долевом) или стоимостном выражении на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости выделяют следующие виды износа:

1. физический;
2. функциональный;
3. внешнее устаревание.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ движимого имущества - это изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок либо разрушения поверхностного слоя при трении. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания (а также движимого имущества) в целом, и их восстановительной стоимости.

Выделяют следующие методы расчета физического износа:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни;
- экспертный.

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной

неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Внешний износ – снижение стоимости, вызванное внешними факторами, например, изменением финансовых и законодательных условий, изменением транспортных систем, занятости населения и т. д. Износ внешнего воздействия в большинстве случаев является неустранимым и может быть измерен капитализированной величиной потери арендной платы, либо методом прямого сравнительного анализа продаж, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой нет.

Степень износа можно выразить в долях или в процентах по отношению к полной первоначальной или полной восстановительной стоимости объекта оценки. Очевидно, что степень износа не может быть больше единицы или 100%. Разность между единицей и степенью обесценения характеризует относительный уровень остаточной стоимости объекта оценки. Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ, иными словами суммарная потеря стоимости, рассчитываемая с применением формулы накопленного износа:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{И}_ф) \times (1 - \text{И}_{фн}) \times (1 - \text{И}_{вн}), \quad \text{где:}$$

НИ – накопленный износ в долевым выражении;

И_ф – физический износ в долевым выражении;

И_{фн} – функциональный износ в долевым выражении;

И_{вн} – внешний износ в долевым выражении.

10.3. Сравнительный подход

«Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами» (**ФСО-1, п. 12**).

Таким образом, сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объектов, основанных на сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок, либо предложения. Он основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть также сделаны исходя из информации о ценах предложения, которые демонстрируют факт существования подобных объектов на рынке.

В рамках сравнительного подхода при оценке объекта недвижимости обычно применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Последний метод обычно применяется при оценке жилых объектов и небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т.п.).

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется **метод сравнения продаж**. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен

о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемыми по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми объектами;
- согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода;

В общем случае рыночная стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i * \prod_{j=1}^k K_j \right) * d_i \right) \quad \text{или} \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i + \sum_{j=1}^k F_j \right) * d_i \right), \text{ где:}$$

C_{cp} - рыночная стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;

P_i - цена аналога i, ден. ед.;

K_j - коэффициент j-й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;

F_j - величина j-й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент для i-го аналога, доли ед.

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с оцениваемым объектом недвижимости и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с оцениваемым объектом, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2 \right)}$$

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, ден. ед.;

$$\sum_{j=1}^k K_j^i$$

ед.; - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, ден.

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

C_{ср} - рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

10.4. Доходный подход

«Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки» (ФСО-1, п. 15).

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемых объектов выбирается исходя из наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

10.5. Согласование полученных результатов

В результате применения разных подходов Оценщики получают несколько ориентиров рыночной стоимости, на основании которых делает итоговое заключение о величине рыночной стоимости. Наиболее часто при согласовании результатов применяется аппарат математического взвешивания или МАИ.

При *экспертном* назначении весов учитывается:

- цели оценки;
- вида оцениваемого имущества;
- достоверности данных, использованных при расчетах;
- других факторов.

10.6. Выбор подходов и методов оценки

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость оцениваемых объектов тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для оцениваемых объектов, так и общего характера.

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

Затратный подход

В распоряжении Оценщика есть достоверная информация о технических и проектных характеристиках оцениваемого здания, что позволило применить базисно-индексный метод расчета стоимости улучшения.

Для поиска информации о продаже земельных участков Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: недвижимости и сайты агентств недвижимости: <http://www.best-realty.ru>, <http://dom.miel.ru>, <http://www.roszem.ru> и т. д. Анализ вышеуказанных источников показал, что имеется достаточное количество предложений на продажу земельных участков, аналогичных оцениваемому объекту.

Таким образом, собранная информация для определения рыночной стоимости земельного участка позволяет применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Сравнительный подход

Для поиска информации по сделкам с объектами недвижимости и предложениям о продаже Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: информационно-аналитические сайты по недвижимости: www.cian.ru, www.Realtydmir.ru, www.irr.ru, www.knightfrank.ru, www.colliers.ru, www.blackwood.ru, www.realtor.ru, интернет-сайты агентств недвижимости <http://www.apex-realty.ru>, <http://www.incom-realty.ru> и др. Проанализировав доступные источники информации, эксперты не выявили сопоставимых по назначению, составу и состоянию аналогов на вторичном рынке, в связи с этим в настоящей работе Оценщик не применял сравнительный подход к оценке.

Доходный подход

При применении доходного подхода оценка рыночной стоимости недвижимости основывается на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни (с учетом времени их поступления и связанного с этим риска), в стоимость. Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость.

Поскольку высока вероятность некорректного прогнозирования будущих доходов и расходов, связанного с условиями настоящей экономической ситуации (нестабильность рынков, колебания курса национальной валюты и т.д.), а также из-за отсутствия на открытом рынке информации о сдаче в аренду объектов недвижимости, которые были бы сопоставимы по основным физическим и техническим характеристиками с оцениваемым объектом, Оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода.

Согласование результатов

Учитывая объем и достоверность использованной информации, а также цели и задачу оценки, результаты расчетов, полученные различными подходами, взвешиваются экспертным методом.

Поскольку при определении рыночной стоимости объектов недвижимости оценки использовался только затратный подход, процедура согласования результатов оценки не проводилась.

РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Процедура оценки в рамках затратного подхода включает следующие последовательные шаги:

- расчет стоимости земельного участка, как условно свободного;
- расчет затрат на строительство нового объекта недвижимого имущества;
- определение величины совокупного износа недвижимого имущества;
- уменьшение стоимости строительства на величину совокупного износа;
- добавление к рассчитанным затратам на строительство объектов (за вычетом совокупного износа) стоимости земельного участка.

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок площадью: 15 197 кв. м, с кадастровым номером: 50:25:0010114:483. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных нужд.

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Определение рыночной стоимости земельных участков регламентируется «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений от 06.03.2002 г. № 568-р, согласно которым для оценки рыночной стоимости земельных участков применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж применяется для оценки как для застроенных земельных участков, так и для незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости рассматриваемого земельного участка (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость

рассматриваемого земельного участка) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя рассматриваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя рассматриваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя рассматриваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя рассматриваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя рассматриваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений рассматриваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя рассматриваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя рассматриваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя рассматриваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя рассматриваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя рассматриваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя рассматриваемый земельный участок, путем обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя рассматриваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от рассматриваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки рассматриваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого

операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию рассматриваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в рассматриваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Выбор метода расчета

Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (т. е. участки с улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию), и информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. По результатам проведенного анализа рынка недвижимости, оценщик не обнаружил информации о долях земельных участков в стоимостях единых объектов недвижимости.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Эти методы можно использовать для определения стоимости права собственности на рассматриваемый участок. Однако, в связи с большим количеством допущений, принимаемых при выборе объекта застройки и прогнозировании расходов и доходов, результат расчета не будет корректным. Поэтому в настоящей работе расчет стоимости земельного участка методом остатка и предполагаемого использования не проводился.

Условием применения метода капитализации земельной ренты является возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине, либо изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от земельного участка. Поскольку рассматриваемый земельный участок не соответствует данному условию, оценщик отказался от применения метода капитализации к рассматриваемому участку.

В данной работе стоимость земельного участка была определена методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации. Учитывая достаточно развитый рынок земельных участков аналогичного назначения в Московской области, сравнительный подход дает наиболее достоверный результат.

Расчет стоимости права собственности на земельный участок методом сравнения продаж

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Сравнительный подход базируется на основных трех принципах оценки недвижимости – спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.³

Сравнительный подход реализуется одним из методов.⁴

Первый метод (массовая оценка) – метод моделирования рыночного ценообразования – предусматривает построение зависимости типа

$$P^* = F(f_1, f_2, \dots, f_j, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\}),$$

где:

P^* – рыночная стоимость (равновесная цена);

f_j – количественная характеристика j -го ценообразующего фактора;

k – исчерпывающее количество ценообразующих факторов,

путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Указанная зависимость предназначается для длительного использования при оценке множества объектов, что требует обеспечения корректировки этой зависимости во времени на основе мониторинга рынка.

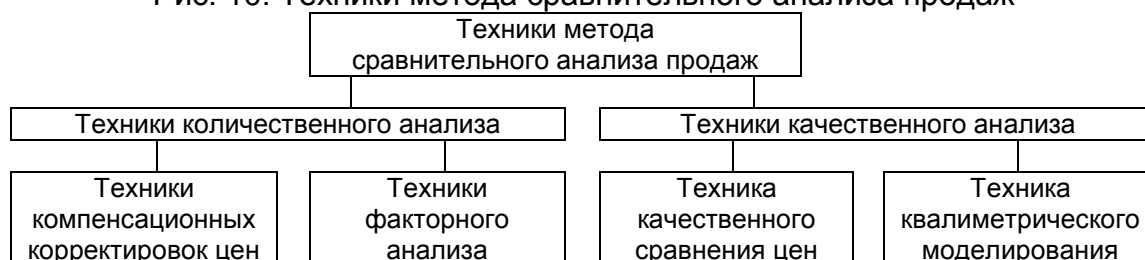
³ Оценка недвижимости: учебник / под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.

⁴ Озеров Е. С. Экономика недвижимости. Анализ доходности и оценка стоимости объекта: Учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГПУ, 2004. 390 с.

Второй метод (индивидуальная оценка), именуемый методом сравнительного анализа продаж, опирается на анализ цен P_i небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в первом методе), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. В этом случае объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки.

Рис. 10. Техники метода сравнительного анализа продаж



Техники количественного анализа

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение в цену сделки с объектом-аналогом, имеющим некоторый недостаток в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого объекта-аналога.

Техники факторного анализа включают:

1. Техника парного сравнения цен сделок. Суть этой техники заключается в том, что стоимость объекта оценки получается путем корректировки цены P_i сделки с соответствующим i -тым объектом-аналогом по каждому j -тому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения. Для реализации этой техники необходимо, чтобы число n объектов-аналогов было не меньше числа элементов сравнения: $n \geq k + 1$.

2. Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

3. Техники линейной алгебры (использование аппарата линейной алгебры). Для реализации этой техники необходимо, чтобы число n объектов-аналогов заметно превышало число элементов сравнения: $n > k + 1$.

4. Техника множественного регрессионного анализа. Множественный регрессионный анализ обеспечивает выбор вида корреляционной связи и определение величин соответствующих параметров корреляционной модели (коэффициентов регрессии) – коэффициентов, характеризующих ценность совокупности ценообразующих факторов и рыночной стоимости объекта. Для реализации этой техники необходимо, чтобы число n объектов-аналогов было значительно больше числа элементов сравнения, по крайней мере: $n \geq 5 * k$.

Техники качественного анализа

В условиях развивающегося рынка недвижимости условие существенного превышения числа сделок над числом элементов сравнения не всегда удается реализовать, поэтому нередко приходится ограничиваться применением техник качественного анализа (техника качественного сравнения цен, техника квалиметрического моделирования).

Выбор методики техники анализа

При подборе объектов-аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка оценщиком было отобрано 3 объекта, различающихся по нескольким ценообразующим факторам.

Парных продаж не выявлено (объектов, различающихся только по одному ценообразующему фактору). Объем информации для расчетов полностью соответствует текущему состоянию рынка земельных участков.

Исходя из объема выявленной информации, оценщик в качестве техники расчета применяет технику качественного сравнения цен, которая позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и оцениваемый объект, по основным ценообразующим признакам, а затем использовать регрессионный метод.

Подбор объектов-аналогов

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Одной из характерных особенностей рынка земельных участков является отсутствие практики открытого доступа к информации о заключенных сделках (обнародования результатов сделок), поэтому при определении стоимости земельных участков оценщик воспользовался данными по предложениям продажи земельных участков, опубликованным в открытых источниках. Исполнителем были проанализированы предложения, опубликованные на специализированных сайтах земельных участков за период, приближенный к дате проведения оценки (сентябрь 2018 г.).

Ниже представлены выявленные аналоги. Все указанные объекты являются земельными участками, выставленными на продажу и предназначенными для индивидуального жилищного строительства.

Поправка на уторгование (торг)

Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг. Корректировка на торг определялась на основе статьи «Скидки на торг: реалии кризиса» А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская Служба Оценки).

Таблица 17. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %

| Сегмент рынка | Купля-продажа | Аренда |
|--|---------------|-------------------------|
| Жилые объекты: квартиры | 30 | 20 |
| Жилые объекты: индивидуальные жилые дома, коттеджи | 40 | нет данных ² |
| Торговая недвижимость | 45 | 45 |
| Офисная недвижимость | 30 | 30 |
| Промышленная и складская недвижимость | 32 | 30 |
| Земельные участки | 30 | - |

Значение корректировки на уторгование для купли-продажи земельного участка принята на уровне 30%.

Данная поправка применялась в том случае, если представителями собственников объектов или агентом подтверждалась возможность торга.

Выбор единицы сравнения

В оценочной практике единицами сравнения земли, как правило, выступают⁵:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Согласно п. 2 ст. 10 Закона РФ № 2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей», продавцы товаров и услуг в информационных и рекламных материалах обязаны указывать цены в рублях. Таким образом, в качестве единицы сравнения выступает показатель «руб./кв. м».

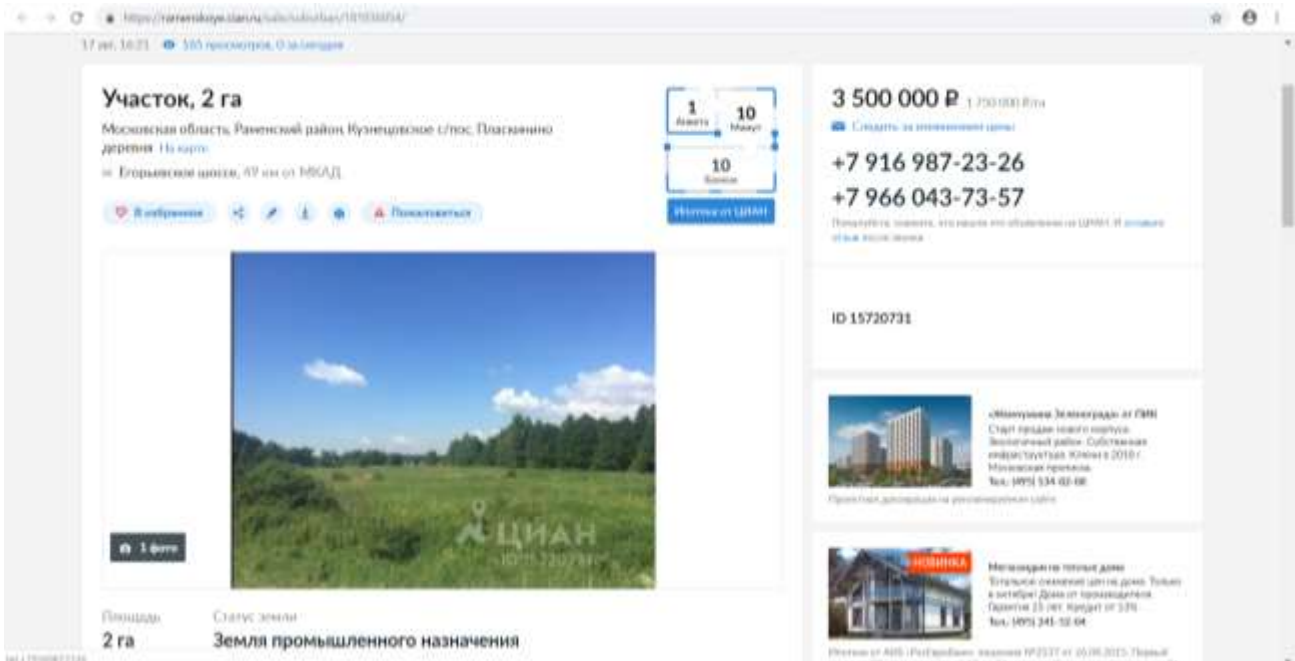
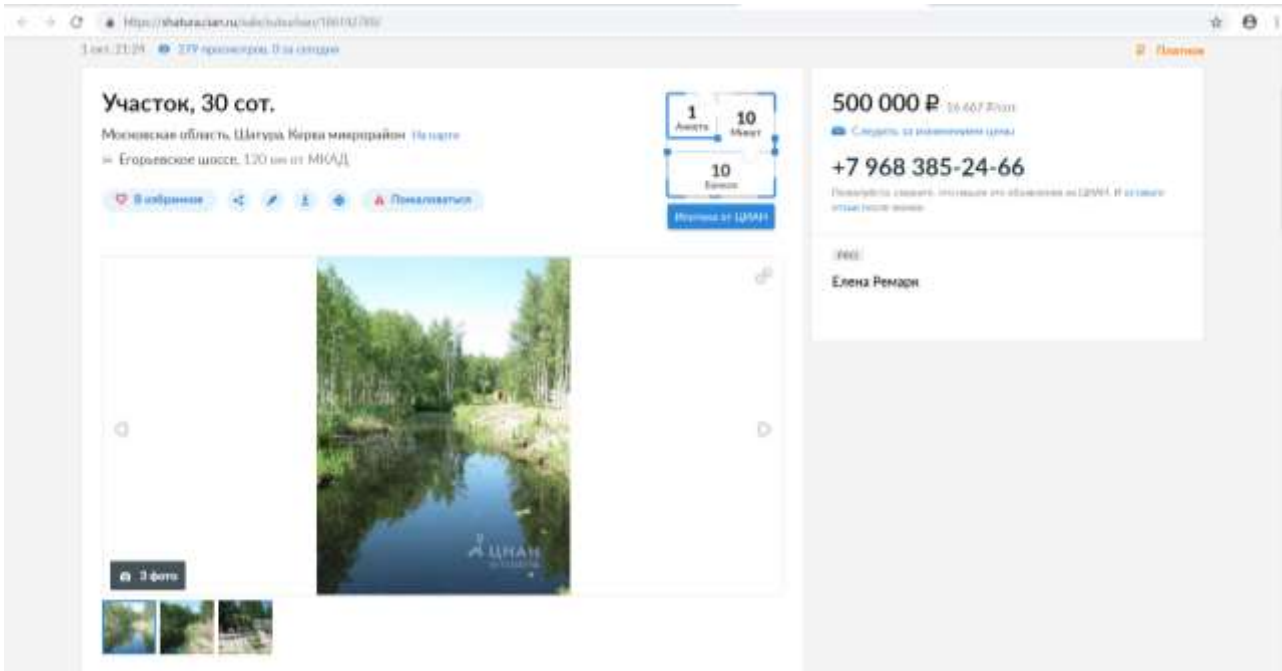
Ниже представлены выявленные аналоги. Земельные участки не имеют обременений.

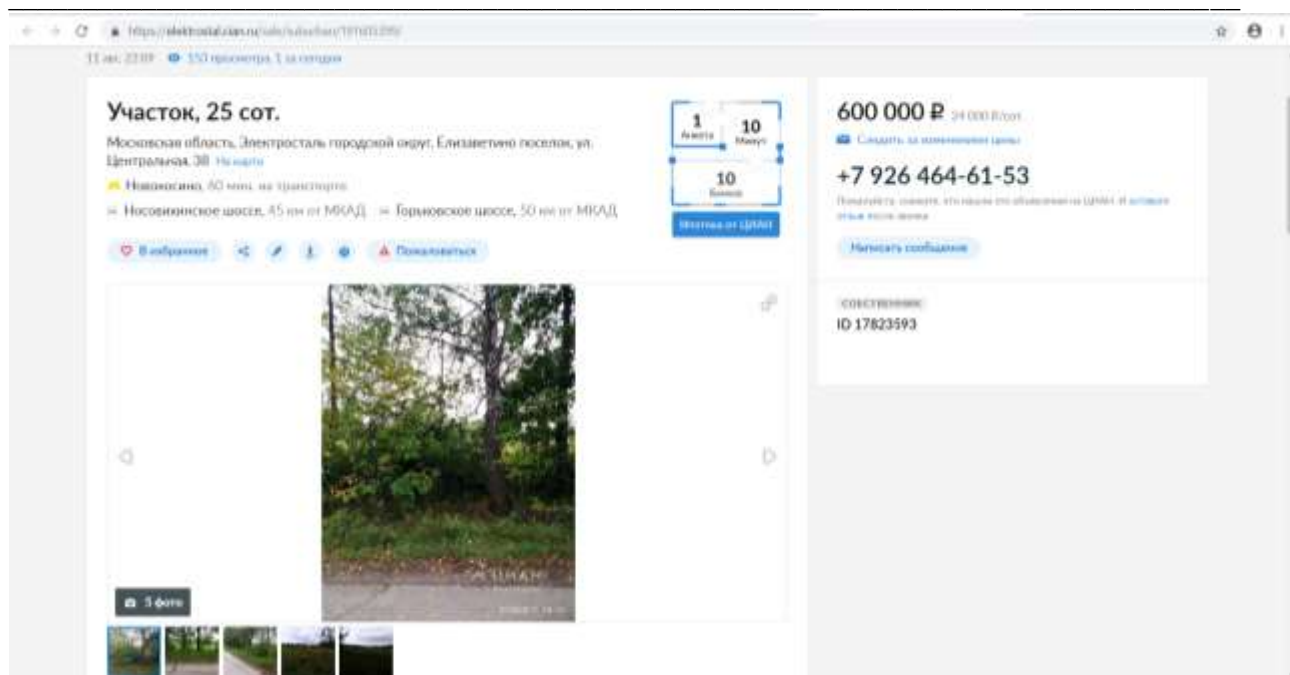
⁵ Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004 г.

Таблица 18. Описание объектов-аналогов

| № п/п | Адрес | Общая площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м | Источник информации | Местоположение | Категория земель/Разрешенное использование | Права на земельный участок | Наличие коммуникации |
|-------|--|----------------------|------------------------|-----------------------------|---|-----------------------|--|----------------------------|----------------------|
| 1 | Московская область, Шатура, Керва микрорайон | 3 000 | 500 000 | 167 | https://shatura.cian.ru/sale/suburban/186192789/ | 120 км до МКАД | Земли населенных пунктов/садоводство | Собственность | Имеются |
| 2 | Московская область, Раменский район, Кузнецовское с/пос, Пласкинино деревня | 20 000 | 3 500 000 | 175 | https://ramenskoje.cian.ru/sale/suburban/181936054/ | 49 км до МКАД | Земли сельскохозяйственного назначения/для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения | Собственность | Имеются |
| 3 | Московская область, Электросталь городской округ, Елизаветино поселок, ул. Центральная, 38 | 2 500 | 600 000 | 240 | https://elektrostal.cian.ru/sale/suburban/191605399/ | 45 км до МКАД | Земли сельскохозяйственного назначения/Земля промышленного назначения | Собственность | Имеются |
| О.О. | Московская область, Шатурский район, город Шатура | 15 197 | | | | 109 км до МКАД | Земли населенных пунктов/для производственных нужд | Собственность | Имеются |

Принтскрины объектов-аналогов приведены ниже





Описание внесенных корректировок

Аналоги рассматриваемого объекта имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения⁶, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- *набор прав на недвижимость*: цены на объекты недвижимости определяются выгодой от переданных прав на них. В данном разделе рассматриваются случаи передачи права собственности, поэтому в данном отчете корректировка на права не требуется.

- *условия финансирования сделки*: стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. Оценщик предполагает, что условия финансирования соответствуют рыночным, корректировка не проводилась;

- *условия сделки*: корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка по продаже может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать объект недвижимости, если на продавца оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. Оценщик предполагает, что условия сделок соответствуют рыночным, корректировка не проводилась;

- *время совершения сделки*: корректировка учитывает изменения рыночных условий, происходящее с течением времени. Поскольку все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (сентябрь 2018 г.), данная корректировка не проводилась;

- *месторасположение объекта*: корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объектов-аналогов отличается от местоположения объекта оценки. В данном случае аналоги имеют разную удаленность

⁶ Е. И. Тарасевич «Управление эксплуатацией недвижимости», МКС, 2007 г.

от МКАД, в связи с этим, в данном Отчете необходимо применение корректировки на местоположение;

- *физические характеристики объекта:* в данном случае необходимо обратить внимание на различие в таких характеристиках, как размер земельного участка;

- *экономические характеристики объекта недвижимости:* данный элемент сравнения обычно применяется к объектам, приносящим доход. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на величину чистого текущего дохода – текущие затраты, качество управления, скидки. В данном отчете при подборе объектов-аналогов оценщик исходил из допущения, что эти характеристики для объектов-аналогов соответствуют рыночным, таким образом, корректировка не проводилась;

- *компоненты цены, не связанные с объектом сделки:* принимая во внимание тот факт, что в качестве объектов-аналогов рассматривались предложения на земельные участки свободные от застройки, данная корректировка не проводится.

Вносимые поправки делятся на *последовательные и кумулятивные*. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект. Корректировки по последовательным элементам сравнения определяют цену продажи аналогов объекта оценки и являются базой для остальных корректировок.

Далее приведено описание корректировок, применяемых к объектам-аналогам в процессе расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения (условия финансирования сделки, условия сделки, время совершения сделки) равна нулю. Обоснование приведено выше.

Корректировка цены по независимым элементам сравнения

В расчетах используется метод качественного анализа⁷. Он позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая оцениваемый объект, по основным ценообразующим факторам, к которым относятся: площадь, физические характеристики объектов и прочие характеристики.

В рамках техники качественного сравнения, которая относится к качественным методам анализа, для определения стоимости оценщик применил модели расчета средневзвешенной величины скорректированных цен объектов-аналогов и расчета стоимости с использованием регрессионного анализа.

Описание техники качественного сравнения

Расчет начинается с кодирования характеристик оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Процесс кодирования происходит по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

⁷ 1) Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости», СПб.: Издательство «МКС», 2003, стр. 254-257;

2) Кузнецов Д. Д. «Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к квалитетической модели». СПб;

3) Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие – Владимирский государственный университет, 2007, www.vladimirpost.ru/clients/subscheset.nsf/docs/10B4FCE4994FA353C325723400557C04.html

4) Пупенцова С. В. «Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций». – СПб.: Изд-во «МКС», 2007

Таблица 19. Описание кодировок

| Местоположение | |
|--|---|
| До 100 км до МКАД | 2 |
| Более 101 км до МКАД | 1 |
| Площадь | |
| До 10 000 кв.м | 2 |
| Более 10 001 кв.м | 1 |
| Категория земель | |
| Земли населенных пунктов | 2 |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 1 |

По остальным ценообразующим факторам корректировка не проводилась, так как подобранные объекты-аналоги и оцениваемый земельный участок имеют сходные характеристики по данным факторам.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение, т. е. производят нормирование закодированных факторов. После приведения максимальное значение кода любого фактора равно единице.

Обоснование примененных весов факторов

Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта.

Существует метод определения весов факторов с использованием регрессионно-корреляционного анализа, результатом которого является уравнение множественной линейной регрессии:

$$Y_i = m_1 * X_1 + m_2 * X_2 + m_3 * X_3 + m_4 * X_4 + m_5 * X_5 + m_6 * X_6 + m_7 * X_7 + m_8 * X_8 + b,$$

где:

Y_i – известные цены объектов-аналогов,

X_i – кодированные и нормированные факторы, примененные к выборке аналогов оцениваемого объекта,

m_i – коэффициенты, соответствующие каждой независимой переменной X (искомые величины для определения влияния каждого фактора на цену объекта),

b – константа (свободный член уравнения), равная 0.

Однако использование этой статистической модели для определения весов факторов серьезно затруднено. Это связано, прежде всего, с оптимальностью подбора объектов-аналогов для сравнения, т. е. выбранные объекты должны быть максимально сопоставимы, а различия между выборкой и оцениваемым объектом – минимальны. В противном случае полученные результаты будут иметь серьезные погрешности. Поэтому в данном отчете статистическая модель для расчета весов факторов не применялась, вес фактора определялся на основе анализа рыночной ситуации.

Площадь участка влияет на ликвидность. С учетом разницы величин площадей объекта оценки и подобранных объектов-аналогов данному фактору был присвоен вес 0,45.

Также одним из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости является характеристика местоположения, поскольку местоположение определяет удаленность от основных транспортных магистралей, сформированность окружающей застройки и др. Местоположение является комплексным фактором, оказывающим приоритетное влияние на стоимость, кроме того, местоположение не может быть изменено. При расчете стоимости оцениваемого объекта, данному фактору был присвоен вес 0,5.

Фактору «Категория земель» был присвоен вес в размере 0,05.

По результатам кодирования и нормирования закодированных факторов с учетом весов влияния, рассчитывается суммарный коэффициент качества или «индекс потенциала» объектов-аналогов, как сумма кодов для каждого объекта. В данной работе его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно оцениваемого объекта. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально уровню их цен. То есть, чем выше индекс потенциала, тем выше цена объекта.

Далее рассчитываем степень близости объекта-аналога к объекту оценки (a^i), которая определяется по следующей формуле:

$$a^i = \frac{1}{|I_a^i - I_o|},$$

где:

I_o – индекс потенциала объекта оценки;

I_a^i – индекс потенциала i -го аналога.

При этом разница в индексах потенциала объекта оценки и объекта-аналога по отношению к индексу аналога является, по сути, процентом корректировки, вносимой к исходной стоимости аналога, а показатель a^i характеризует долю исходной стоимости аналога, не подвергшуюся корректировке.

Исходя из индекса потенциала каждого объекта-аналога и степени близости каждого объекта-аналога к объекту оценки определяется весовой коэффициент каждого объекта-аналога (N_i).

Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{a^i}{\sum_{i=1}^n (a^i)}$$

где:

N_i – весовой коэффициент i -го аналога;

Таким образом, веса объектов-аналогов распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом.

Расчет рыночной стоимости земельного участка как средневзвешенной величины приведенных цен объектов-аналогов

Исходя из предположения, что цены объектов соотносятся между собой так же, как их суммарные коэффициенты состояния (индексы потенциала), определяются приведенные стоимости каждого объекта-аналога.

Таким образом, приведенная стоимость объекта-аналога ($C_{пр.i}$) будет определяться по следующей формуле:

$$C_{пр.i} = C_i * I_o / I_a^i$$

где:

$C_{пр.i}$ – приведенная стоимость i -го аналога;

C_i – скорректированная стоимость i -го аналога;

I_o – индекс потенциала объекта оценки;

I_a^i – индекс потенциала i -го аналога.

Стоимость за объект недвижимости равна сумме произведений приведенных стоимостей аналогов и их весовых коэффициентов:

$$C_o = \sum (C_{пр.i} * N_i),$$

где:

C_o – стоимость объекта оценки;

$C_{пр.i}$ – приведенная стоимость i -го аналога;

N_i – весовой коэффициент i -го аналога.

В представленных ниже таблицах приведен расчет рыночной стоимости за земельный участок, как средневзвешенной величины приведенных цен за объекты-аналоги.

Таблица 20. Кодировка характеристик объектов-аналогов

| № п/п | Аналоги | Цена объекта, руб./кв. м | Общая площадь, кв.м. | Корректировка на общую площадь | Местоположение | Категория земель |
|-------|--|--------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------|------------------|
| 1 | Московская область, Шатура, Керва микрорайон | 117 | 3 000 | 2 | 1 | 2 |
| 2 | Московская область, Раменский район, Кузнецовское с/пос, Пласкинино деревня | 123 | 20 000 | 1 | 2 | 1 |
| 3 | Московская область, Электросталь городской округ, Елизаветино поселок, ул. Центральная, 38 | 168 | 2 500 | 2 | 2 | 1 |
| О. О. | Московская область, Шатурский район, город Шатура | ? | 15 197 | 1 | 1 | 2 |
| | Максимальное значение | | | 2 | 2 | 2 |

Таблица 21. Кодировка с нормировкой факторов

| № п/п | Аналоги | Цена объекта, руб./кв. м | Корректировка на общую площадь | Местоположение | Категория земель |
|-------|--|--------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|
| 1 | Московская область, Шатура, Керва микрорайон | 117 | 1,000 | 0,50 | 1,00 |
| 2 | Московская область, Раменский район, Кузнецовское с/пос, Пласкинино деревня | 123 | 0,500 | 1,00 | 0,50 |
| 3 | Московская область, Электросталь городской округ, Елизаветино поселок, ул. Центральная, 38 | 168 | 1,000 | 1,00 | 0,50 |
| О. О. | Московская область, Шатурский район, город Шатура | ? | 0,500 | 0,50 | 1,00 |

Таблица 22. Кодировка с нормировкой и весом факторов

| № п/п | Аналоги | Цена объекта, руб./кв. м | Корректировка на общую площадь | Местоположение | Наличие коммуникации | Индекс |
|-------|--|--------------------------|--------------------------------|----------------|----------------------|--------------|
| | Вес | | 0,45 | 0,50 | 0,05 | 1,000 |
| 1 | Московская область, Шатура, Керва микрорайон | 117 | 0,450 | 0,250 | 0,050 | 0,750 |
| 2 | Московская область, Раменский район, Кузнецовское с/пос, Пласкинино деревня | 123 | 0,225 | 0,500 | 0,025 | 0,750 |
| 3 | Московская область, Электросталь городской округ, Елизаветино поселок, ул. Центральная, 38 | 168 | 0,450 | 0,500 | 0,025 | 0,975 |
| О. О. | Московская область, Шатурский район, город Шатура | ? | 0,225 | 0,250 | 0,050 | 0,525 |

Таблица 23. Расчет стоимости земельного участка, как средневзвешенной величины приведенных стоимостей объектов-аналогов

| № п/п | Адрес | Скорректированная стоимость, руб./кв. м | Индекс потенциала, I_a | Разность $I_a - I_o$ | Степень близости, $a^i = \frac{1}{ I_a^i - I_o }$ | Весовой коэффициент, $N_i = \frac{a^i}{\sum_{i=1}^n (a^i)}$ | Приведенная стоимость объекта-аналога, $C_{пр.}$, руб./кв. м | Расчетная величина, $C_o = \sum (C_{пр.} * N)$, руб./кв. м |
|--------------|--|---|--------------------------|----------------------|---|---|---|---|
| 1 | Московская область, Шатура, Керва микрорайон | 117 | 0,750 | 0,225 | 4,444 | 0,400 | 81,9 | 32,8 |
| 2 | Московская область, Раменский район, Кузнецовское с/пос, Пласкинино деревня | 123 | 0,750 | 0,225 | 4,444 | 0,400 | 86,1 | 34,4 |
| 3 | Московская область, Электросталь городской округ, Елизаветино поселок, ул. Центральная, 38 | 168 | 0,975 | 0,450 | 2,222 | 0,200 | 90,5 | 18,1 |
| О. О. | Московская область, Шатурский район, город Шатура | | 0,525 | | 11,110 | 1,000 | | 85,3 |

Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической.

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (d_i - d_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:

δ – среднее квадратичное отклонение;

d_{cp} – среднее арифметическое значение приведенных арендных ставок объектов-аналогов;

d_i – значение приведенной арендной ставки i -того объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%⁸.

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность $x-a$, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x . Разность $x-a$ называется также абсолютной погрешностью. Отношение $x-a$ к a называется относительной погрешностью числа a . Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Результаты представлены в таблице.

Таблица 24. Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости

| Показатель | Значение |
|---|----------|
| Среднее арифметическое значение приведенных стоимостей аналогов, руб./кв. м | 84,0 |
| Стандартное отклонение, руб./кв. м | 2,970 |
| Коэффициент вариации, % | 4% |
| Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м | 2,4 |
| Относительная погрешность, % | 2,9% |

⁸ Васнев С. А. Статистика: учебное пособие. <http://hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/index.html?part-006.htm>

Погрешность вычислений 2,9% (<20%) говорит о допустимой точности полученных значений. Таким образом, полученный результат можно признать достоверным. Коэффициент вариации составляет 4% (<33%) что так же говорит о приемлемой точности вычислений.

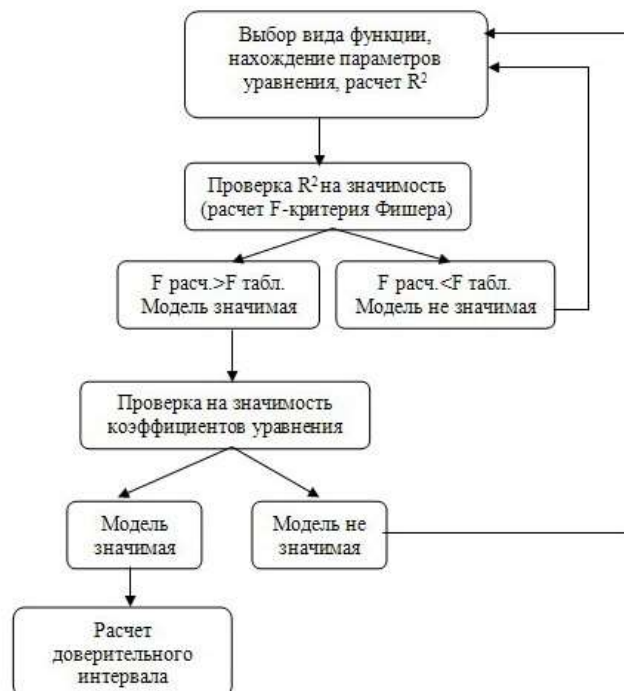
Расчет стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости за земельный участок с применением регрессионного анализа

Применение регрессионного анализа в методе сравнения продаж позволяет выявить зависимость стоимости/арендной платы объекта от основных ценообразующих факторов. Наиболее часто в оценке используют парную линейную регрессионную модель для построения зависимости цены от Индекса потенциала объекта (I_a). Таким образом, можно проанализировать зависимость между индексом потенциала объекта и стоимостью/арендной платой за него, вывести уравнение регрессии, построив тренд на основании имеющихся данных.

Для того чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета стоимости земельного участка, необходимо предварительно выполнить ряд следующих этапов:

Рис. 11. Алгоритм регрессионного анализа



После выбора функции и нахождения параметров уравнения (автоматизированный процесс в электронных таблицах Excel) следует оценить значимость уравнения регрессии. Это означает установить, соответствует ли математическая модель зависимости экспериментальным данным.

Для проверки значимости уравнения регрессии вычисляют статистику F-критерий Фишера. Расчетное значение критерия Фишера сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «ФРАСПОБР»), то уравнение регрессии принято считать значимым.

Проверка значимости коэффициентов регрессии (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) осуществляется с помощью критерия Стьюдента. Расчетное значение критерия Стьюдента сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «СТЮДРАСПОБР»), то коэффициент принято считать значимым.

Процесс проверки производится с помощью утилита «Регрессия» из пакета «Анализа» в Excel.

Функция Excel «Тенденция» возвращает значение стоимости объекта оценки по имеющимся данным в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших

квадратов.

В соответствии с описанной методикой Исполнитель вывел уравнение регрессии (зависимость удельной стоимости объектов-аналогов от индекса потенциала I_a) путем построения тренда по имеющимся данным. В данном случае использовалась линейная зависимость, оценка значимости которой приведена ниже.

Модель зависимости стоимости от фактора имеет вид:

$$Y_i = a + b \cdot X_i,$$

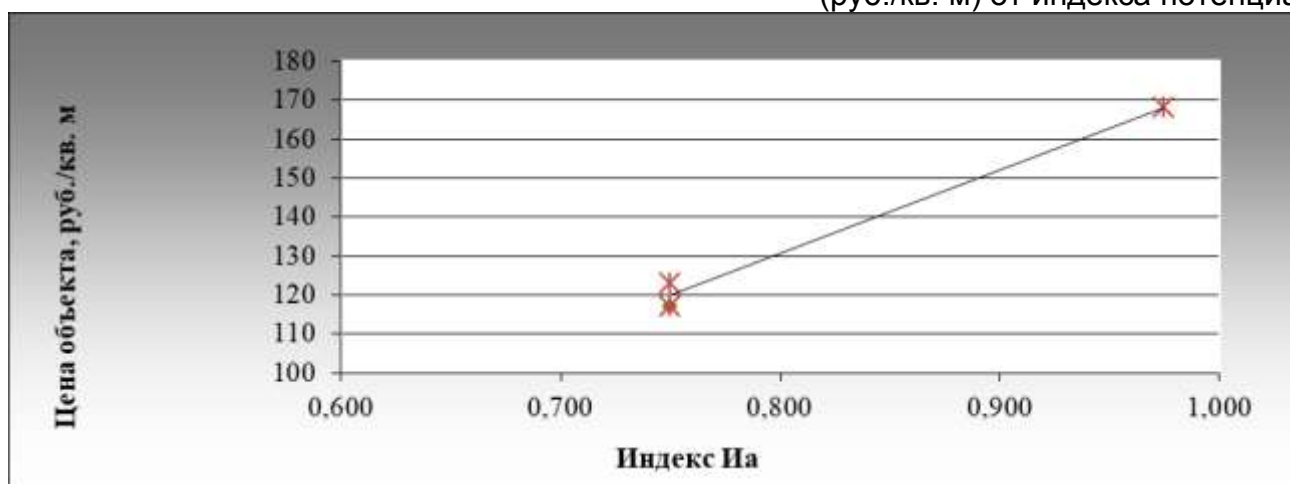
где:

Y_i – стоимость объекта,

X_i – индекс потенциала объекта,

a и b – коэффициенты уравнения регрессии.

Рис. 12. Зависимость удельного показателя стоимости объекта оценки (руб./кв. м) от индекса потенциала



Так как представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить приведенное на диаграмме выше уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция», возвращающую значение стоимости в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов: 72 руб./кв. м.

Согласование результатов, полученных в рамках метода сравнения продаж и расчет стоимости объекта оценки

В ходе анализа расчетов, учитывая сопоставимую достоверность полученных разными способами результатов, величина удельного показателя стоимости определена с равными весами для использованных методов расчета. Согласование результатов представлено ниже в таблице.

Таблица 25. Расчет стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

| Показатель | Значение | Вес |
|--|------------------|-----|
| Величина удельного показателя, рассчитанная как средневзвешенная величина откорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв. м, | 85,3 | 0,5 |
| Величина удельного показателя, рассчитанная с использованием уравнения линейной регрессии, руб./кв. м | 72,0 | 0,5 |
| Удельный показатель, расчетное значение, руб./кв. м/год, без НДС | 78,7 | |
| Площадь земельного участка, кв. м | 15 197 | |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. | 1 196 004 | |

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составляет:
1 196 004 (Один миллион сто девяносто шесть тысяч четыре) рубля

Определение восстановительной стоимости улучшений в рамках затратного подхода

Восстановительная стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах как нового (без учета накопленного износа) и соотнесенная к дате оценки.

Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – затраты на строительство в текущих ценах на дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Более предпочтительным является расчет стоимости воспроизводства, поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам, что требует внесения дополнительных корректировок, носящих субъективный характер⁹.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой терминологии соответствует следующая классификация их методов:

- индексный метод;
- ресурсный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод сравнительной единицы;
- комбинированный метод.

Индексный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен 1969 г., 1984 г. или 1991 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как показывает проведенный анализ, различие в величине стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов обычно определяется в процентах от стоимости основных строительных материалов по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем индексный. Однако для применения ресурсного метода оценки стоимости недвижимости требуется большее количество исходных данных, как в натуральных, так и текущих стоимостных показателях.

Метод разбивки по компонентам заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т. д. Метод разбивки по компонентам

⁹ «Оценка недвижимости», под ред. А. Г. Грязновой и М. А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2006 г.

целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа или 1 куб. м объема, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона или имеющейся нормативной базе. Метод сравнительной единицы удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Комбинированный метод предполагает использование названных методов совместно, в различных сочетаниях.

Выбор метода расчета

При выборе метода для расчета с применением затратного подхода оценщик руководствовался следующим: методы оценки в рамках затратного подхода к оценке недвижимости в основном базируются на применении двух видов стоимостных показателей: показателей сметной стоимости объекта оценки, и укрупненных показателей стоимости строительства объекта оценки.

Наиболее достоверным методом является сметный метод, предусматривающий использование показателей сметной стоимости из сметной документации на оцениваемый объект. Однако сметный метод не был применен в связи с тем, что Заказчиком не была представлена сметная документация на объект оценки, а изыскать сметы на объект-копию или объект-аналог не представилось возможным.

В данной работе расчет затрат на строительство асальтового покрытия и бордюрного ограждения выполнялся методом укрупненных сметных нормативов, с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Сооружения гор-й инфраструктуры, 2009», КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания" 2009, КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения" 2009, КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт" 2009.

Расчет затрат на строительство

Укрупненные показатели стоимости строительства, представленные в справочнике КО-ИНВЕСТ, составлены в уровне цен 01.01.2010 г.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-53.2004, с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

1. прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
2. накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
3. средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
4. усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочников, не включает величину НДС.

Стоимость замещения по указанным справочникам определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества оцениваемого объекта.

Классы конструктивных систем оцениваемого объекта недвижимости определялись на основании следующей таблицы, приведенной в справочниках Ко-Инвест.

Таблица 26. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

| Здания | | |
|--|---|------------------------------|
| Основной материал ограждающих конструкций | Основной материал несущих конструкций | Класс конструктивной системы |
| Кирпич | Железобетон и сталь | КС-1 |
| | Древесина | КС-2 |
| Железобетон | Железобетон в бескаркасных системах | КС-3 |
| | Железобетон в каркасных системах | КС-4 |
| | Сталь | КС-5 |
| Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов | Сталь и железобетон | КС-6 |
| Древесина | Древесина и другие конструктивные материалы | КС-7 |
| Сооружения | | |
| С преимущественным применением: | | Класс конструктивной системы |
| Нерудных и бетона | | КС-8 |
| Монолитного железобетона | | КС-9 |
| Сборного железобетона | | КС-10 |
| Конструкционной стали | | КС-11 |
| Стальных труб | | КС-12 |
| Древесины | | КС-13 |
| Кабелей и проводов | | КС-14 |

Стоимость строительства объекта-аналога в справочнике КО-ИНВЕСТ представлена на 01.01.2010 г., базовый регион – Московская область. Поскольку объект оценки расположен в Московской области, регионально-экономическая поправка равна 1.

К базовой стоимости необходимо применить только корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты, на которую приведены стоимости в справочнике:

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (Кинфл) рассчитывается по формуле:

$$\text{Кинфл} = \text{Ио} / \text{Испр} ,$$

где:

Ио и Испр – рассчитанные к одной и той же базе (01.01.2000 г.) индексы цен. Ио для рассматриваемого объекта недвижимости, на дату оценки составляет 118,157, Испр для уровня цен 01.01.2010 г. составляет 66,163 (в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск 182, январь 2018 г. «Экстаполяция тенденций изменения индексов цен на СМР и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2018-2020 гг.»). Таким образом, корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки составит 1,786.

При отличии объекта оцениваемых прав от объектов-аналогов по общей площади и строительному объему, применяются поправки на различие в общей площади или объеме. Данная поправка определяется с помощью коэффициентов из таблицы.

Таблица 27. Корректирующие коэффициенты на разницу в объеме или площади

| на разницу в объеме | | на разницу в площади | |
|------------------------|-------|------------------------|-------|
| $V_o / V_{\text{спр}}$ | K_o | $S_o / S_{\text{спр}}$ | K_o |
| < 0,10 | 1,24 | < 0,25 | 1,25 |
| 0,10 – 0,29 | 1,22 | 0,25 – 0,49 | 1,20 |
| 0,30 – 0,49 | 1,20 | 0,50 – 0,85 | 1,10 |
| 0,50 – 0,69 | 1,16 | 0,86 – 1,15 | 1,00 |
| 0,70 – 1,30 | 1,00 | 1,16 – 1,50 | 0,95 |
| 1,31 – 2,00 | 0,87 | > 1,50 | 0,93 |
| > 2,00 | 0,86 | – | – |

Расчет стоимости строительства улучшений земельного участка представлен далее в таблице.

Таблица 28. Расчет стоимости строительства улучшений земельного участка

| Показатель | Значение | | | | | | | |
|-------------------------|--|---|---|--|--|---|--|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Наименование объекта | Здание общей площадью 72 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0000000:26092. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.4 | Здание общей площадью 139,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:130. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.1 | Сооружение протяженностью 406 м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:110. Назначение: ограждение. Дата и номер государственной регистрации: 13.05.2011 г. № 50-50-25/003/2011-333 | Здание общей площадью 5538,8 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:138. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.3 | Сооружение общей площадью 3421,6 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:107. Назначение: дорога. Дата и номер государственной регистрации: 08.11.2010 г. № 50-50-25/033/2010-271 | Здание общей площадью 635,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:126. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 28.07.2009 г. № 50-50-25/024/2009-138 | Здание общей площадью 26,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:131. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.4 | Здание общей площадью 403,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:132. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 27.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.5 |
| Название объекта-оценки | Весовая | Магазин «Горячий хлеб» | Ограждение | Производственный корпус | Асфальтированные подъездные пути | Механическая мастерская, склад сырья, склад продуктов | Газораспределительный пункт | Нежилое строение (гараж) |
| Общая площадь, кв.м | 72 | 139,3 | 406,0 | 5 538,8 | 3 421,6 | 635,3 | 26,7 | 403,7 |
| Объем, куб.м | 140 | 281 | | 22 155 | | 3 811,80 | 93,45 | 1 250 |
| Наименование сборника | КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания" 2009 | КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения" 2009 | КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт" 2009 | КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания" 2009 | КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры" 2009 | КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания" 2009 | КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания" 2009 | КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания" 2009 |
| Код аналога | ПЗ.08.305 | СЗ.12.001 | МЗ.04.18.03 | ПЗ.08.055 | ИЗ.1.02.001 | ПЗ.02.110 | ПЗ.17.018 | ПЗ.11.116 |

| Показатель | Значение | | | | | | | |
|---|----------|---------|---------|------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Название объекта-аналога | Весовая | Магазин | Заборы | Производственное | Асфальтовое покрытие | Производственное | Газораспределительный пункт | Гараж |
| Класс конструктивной системы объекта-аналога | КС-4 | КС-4 | КС-10 | КС-1 | КС-8 | КС-1 | КС-1 | КС-1 |
| Класс качества объекта-аналога | Э | Э | Э | Э | Э | | Э | Э |
| Стоимость строительства объекта-аналога, руб./куб. м (кв. м) на 01.01.2009 г. | 5568,82 | 2 972,9 | 1 320,0 | 2 704,7 | 203,0 | 2 028,8 | 7 635,1 | 4 477,5 |
| Корректировка справочных стоимостных показателей | | | | | | | | |
| Поправка на различие в конструктивных элементах | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Итого по первой группе поправок | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб./куб. м | 5569 | 2973 | 1320 | 2705 | 203 | 2029 | 7635 | 4477 |
| Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к цене всего здания | | | | | | | | |

| Показатель | Значение | | | | | | | |
|---|----------|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Коэффициент разницы в объеме | 1 | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Поправка на разницу в объеме | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Коэффициент разницы в площади | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Поправка на разницу в площади | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Регионально-климатическая поправка | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Регионально-экономический коэффициент | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Зонально-экономический коэффициент | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

| Показатель | Значение | | | | | | | |
|---|------------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от 01.01.2009 г. на 25.12.2017 г. | 1,786 | 1,786 | 1,786 | 1,786 | 1,786 | 1,786 | 1,786 | 1,786 |
| Итого по второй группе поправок | 1,790 | 1,790 | 1,790 | 1,790 | 1,790 | 1,790 | 1,790 | 1,790 |
| Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /куб. м | 9968 | 5321 | 2363 | 4841 | 363 | 3631 | 13667 | 8015 |
| Стоимость строительства улучшений без учета прибыли предпринимателя, руб. без НДС | 1 395 546 | 1 495 319 | 959 297 | 107 262 695 | 1 243 062 | 13 842 545 | 1 277 162 | 10 018 294 |

Определение совокупного износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Совокупный износ определяется как сумма физического износа, функционального износа и износа внешнего воздействия и определяется по формуле:

$$И = И_{\text{физический}} + И_{\text{функциональный}} + И_{\text{внешний}},$$

а суммарная потеря стоимости находится с применением формулы совокупного износа:

$$S = 1 - (1 - \text{ФИ}) * (1 - \text{ФУИ}) * (1 - \text{ЭИ})$$

Определение физического износа

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа определяется в соответствии с техническим состоянием объектов. В данной работе оценка физического износа оцениваемого здания осуществлялась с использованием метода экспертных оценок.

На практике наиболее часто пользуются экспертными методами оценки физического износа. В рамках данного Отчета Оценщик применял экспертный метод физического износа. Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по след. таблице:

Таблица 29. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

| Оценка состояния | Характеристика физического состояния | Физический износ, % |
|--|--|---------------------|
| Очень хорошее | Практически новое здание (сооружение), бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо конструктивных элементов | от 0 до 20 |
| Хорошее | Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии | от 20 до 40 |
| Удовлетворительное | Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), требующее некоторого ремонта или замены отдельных конструктивных элементов | от 40 до 65 |
| Условно пригодное | Бывшее в эксплуатации здание (сооружение) в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены его основных частей и конструктивных элементов | от 65 до 80 |
| Неудовлетворительное (ветхое) | Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), требующее капитального ремонта | от 80 до 90 |
| Непригодное для эксплуатации (аварийное) | Здание (сооружение), подлежащее сносу в силу аварийного состояния и большой степени изношенности всех основных конструктивных элементов | от 90 до 100 |

По результатам осмотра объектов оценки Оценщиком было принято решение принять физический износ на уровне 45%-75% (в зависимости от объекта), что соответствует «удовлетворительному» и «условно пригодному» техническому состоянию объектов оценки.

Определение наличия функционального износа

Функциональный износ вызывается несоответствием конструктивных или планировочных решений современным потребностям рынка. Функциональное устаревание может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами. Функциональный износ может быть связан с отсутствием какого-либо элемента в конструкции или интерьере здания, его несоответствием современным требованиям, наличием лишних элементов (сверхдостаточность).

По конструктивным элементам и архитектурно-планировочным решениям объект

недвижимости соответствует требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам, обеспечены необходимыми коммуникациями. На основании всего вышеизложенного, функциональный износ принимается отсутствующим.

Определение наличия экономического износа

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Для каждого объекта недвижимости имеется свой набор факторов снижения рыночной стоимости по причине изменения внешних условий, которое может трактоваться, как внешнее (экономическое) устаревание.

Величина внешнего износа равна 0.

Расчет восстановительной стоимости улучшений земельного участка представлен ниже в таблице.

Таблица 30. Расчет стоимости улучшений земельного участка

| Наименование объекта недвижимости | Весовая | Магазин «Горячий хлеб» | Ограждение | Производственный корпус | Асфальтированные подъездные пути | Механическая мастерская, склад сырья, склад продуктов | Газораспределительный пункт | Нежилое строение (гараж) |
|--|----------------|------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------------|---|-----------------------------|--------------------------|
| Стоимость замещения, без учета прибыли предпринимателя, руб. без НДС | 1 395 546 | 1 495 319 | 959 297 | 107 262 695 | 1 243 062 | 13 842 545 | 1 277 162 | 10 018 294 |
| Физический износ | 65% | 45% | 70% | 70% | 40% | 70% | 75% | 75% |
| Функциональный износ | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Экономический износ | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Совокупный износ | 65% | 45% | 70% | 70% | 40% | 70% | 75% | 75% |
| Стоимость замещения с учетом совокупного износа, руб. без НДС | 488 441 | 822 425 | 287 789 | 32 178 808 | 745 837 | 4 152 764 | 319 290 | 2 504 574 |

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 31. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

| Адрес местонахождения | Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб. без НДС |
|--|---|
| Земельный участок общей площадью 15197 кв. м, находящийся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:483. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных нужд. | 1 196 004 |
| Здание общей площадью 72 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0000000:26092. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.4 | 488 441 |
| Здание общей площадью 139,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:130. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.1 | 822 425 |
| Сооружение протяженностью 406 м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:110. Назначение: ограждение. Дата и номер государственной регистрации: 13.05.2011 г. № 50-50-25/003/2011-333 | 287 789 |
| Здание общей площадью 5538,8 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:138. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.3 | 32 178 808 |
| Сооружение общей площадью 3421,6 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:107. Назначение: дорога. Дата и номер государственной регистрации: 08.11.2010 г. № 50-50-25/033/2010-271 | 745 837 |
| Здание общей площадью 635,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:126. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 28.07.2009 г. № 50-50-25/024/2009-138 | 3 460 636 |
| Здание общей площадью 26,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:131. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.4 | 319 290 |
| Здание общей площадью 403,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:132. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 27.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.5 | 2 504 574 |
| Итого: | 42 003 805 |

**Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода по состоянию на «27» сентября 2018 г. без учета НДС составляет:
42 003 805 (Сорок два миллиона три тысячи восемьсот пять) рублей**

11.2. Согласование результатов оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался только затратный подход. В связи с этим, согласование результатов расчетов не проводилось.

Таблица 32. Результаты обобщения итоговой стоимости объекта оценки

| Подход | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---------------------------|---------------------------|------------------|
| Величина ориентира, рублей | | | |
| Объекты недвижимости расположенные по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. | Обоснованно не применялся | Обоснованно не применялся | 42 003 805 |
| Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, руб. | 42 003 805 | | |

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, по состоянию на дату оценки составляет:
42 003 805 (Сорок два миллиона три тысячи восемьсот пять) рублей

РАЗДЕЛ 12. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

42 003 805 (Сорок два миллиона три тысячи восемьсот пять) рублей, в том числе:

Таблица 33. Рыночная стоимость объекта оценки

| Адрес местонахождения | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС |
|--|---|
| Земельный участок общей площадью 15197 кв. м, находящийся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:483. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных нужд. | 1 196 004 |
| Здание общей площадью 72 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0000000:26092. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.4 | 488 441 |
| Здание общей площадью 139,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:130. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.1 | 822 425 |
| Сооружение протяженностью 406 м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:110. Назначение: ограждение. Дата и номер государственной регистрации: 13.05.2011 г. № 50-50-25/003/2011-333 | 287 789 |
| Здание общей площадью 5538,8 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:138. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 20.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.3 | 32 178 808 |
| Сооружение общей площадью 3421,6 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:107. Назначение: дорога. Дата и номер государственной регистрации: 08.11.2010 г. № 50-50-25/033/2010-271 | 745 837 |
| Здание общей площадью 635,3 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:126. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 28.07.2009 г. № 50-50-25/024/2009-138 | 4 152 764 |
| Здание общей площадью 26,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:131. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 31.07.2003 г. № 50-01/25-11/2003-77.4 | 319 290 |
| Здание общей площадью 403,7 кв. м, находящееся по адресу: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2. Вид права: собственность, кадастровый номер 50:25:0010114:132. Назначение: нежилое здание. Дата и номер государственной регистрации: 27.06.2003 г. № 50-01.25-08.2003-20.5 | 2 504 574 |
| Итого: | 42 003 805 |

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ЗАО «ИНТЕГРО» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО «ИНТЕГРО»

Оценщик



Охрименко Е.В.

Охрименко Е.В.

08.10.2018 г.

РАЗДЕЛ 13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОМРАЦИИ

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

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

Информация считается достоверной, если 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.

Заказчиком была предоставлена информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял при оценке ряд допущений и ограничивающих условий (см. раздел «Допущения и ограничительные условия»). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

РАЗДЕЛ 14. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Отчет составлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
- Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
- Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
- Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

РАЗДЕЛ 15. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты

- Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
- Налоговый кодекс РФ.
- Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
- Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
- Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
- Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

Книги и периодические издания

- Дамодаран А. Инвестиционная оценка. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М.: «Дело Лтд», 1995 г.
- Джозеф К. Эккерт. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Пер. с англ., - Москва, 1997 г.
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
- Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость/ МКС, СПб, 2000 г., ISBN 5-901092-2-3 рис. 73, таб. 97, библиогр. назв. 51.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2.
- Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. - М.: «Интерреклама», 2003 г.
- Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS EXCEL, www.appraiser.ru.
- Енюков И.С. Методы, алгоритмы, программы многомерного статистического анализа: Пакет ППСА.–М.: Финансы и статистика, 1986.
- Магнус Я.Р., Катышев П.К., Пересецкий А.А. Эконометрика. Начальный курс: Учеб. – М.: Дело, 2001.
- Катышев П.К., Я.Р.Магнус, Пересецкий А.А. Сборник задач к начальному курсу эконометрики. – М.: Дело, 2002.
- К. Берк и П. Кейри. Анализ данных с помощью EXCEL, Москва, С-Петербург, Киев, 2000.

РАЗДЕЛ 16. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Весовая



Фото 2. Весовая



Фото 3. Гараж



Фото 4. Гараж



Фото 5. Гараж



Фото 6. ГРП



Фото 7. ГРП



Фото 8. Автодорога



Фото 9. Автодорога



Фото 10. Магазин «Горячий хлеб»



Фото 11. Магазин «Горячий хлеб»



Фото 12. Магазин «Горячий хлеб»



Фото 13. Механическая мастерская



Фото 14. Механическая мастерская



Фото 15. Механическая мастерская



Фото 16. Механическая мастерская



Фото 17. Механическая мастерская



Фото 18. Производственный корпус



Фото 19. Производственный корпус



Фото 20. Производственный корпус



Фото 21. Производственный корпус



Фото 22. Производственный корпус



Фото 23. Производственный корпус



Фото 24. Производственный корпус



Фото 25. Производственный корпус



Фото 26. Производственный корпус



Фото 27. Производственный корпус



Фото 28. Производственный корпус



Фото 29. Производственный корпус



Фото 30. Производственный корпус




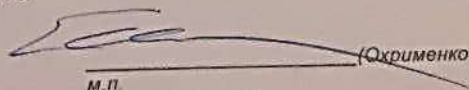


Фото 31. Производственный корпус



Фото 32. Производственный корпус

РАЗДЕЛ 17. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

| | |
|--|--|
|  <p>Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») 115290, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728178 КПП 772501001</p> | |
| <p>ПОЛИС № 022-073-001427/17</p> | |
| <p>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</p> | |
| <p><i>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен 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 № 022-073-001427/17 от 27.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.</i></p> | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ЗАО «Интегро» |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 117534, Москва, ул. Кировоградская, д.38, корп.1 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 7 000 (Семь тысяч) рублей |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «02» ноября 2017 г. по «01» ноября 2018 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 27.10.2017г. |
| <p>Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Представитель страховой компании на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.</p>  <p>(Потапова Е.Ю.)</p> <p>М.П. «27» октября 2017г.</p>  | <p>Страхователь: ЗАО «Интегро» Генеральный директор на основании Устава</p>  <p>(Охрименко Е.В.)</p> <p>М.П. «27» октября 2017г.</p> |



Российская ассоциация
оценщиков

Защитная марка оценок

Некоммерческое партнерство
"Российская коллегия оценщиков"

Средний перекресток, 34/1Б, г. Москва, 115035
Тел./факс: (495) 951-03-20, 951-51-60, 951-50-06. E-mail: rpkoo@rpkoo.ru. URL: www.rpkoo.ru
ОКПО 45800273, ОГРН 1037700195327, ИНН/КПП 7727143763/770801001

Иск. № 10-0154
от 15.06.2011

Выписка из Реестра
Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков»
от 15.06.2011

Настоящим подтверждаю, что ЗАО "Интегро" (г.Москва) является членом НП «Российская коллегия оценщиков», номер по реестру 77169 зарегистрирован на основании решения Правления НП «Российская коллегия оценщиков» от 19.02.2002 Протокол № 11.

Исполнительный директор



И.В. Демин

НП РКО
является членом:

"Российского общества
профессионалов и
практиков"

"Сорто-продвижение
качества Российской
Федерации"

"Российской негизин
репутации"

"Международной
ассоциации по стандартам
оценок" (IVSO)

"Европейской группы
ассоциаций оценщиков"
(E-GVA)

"Международной
ассоциации коллегий
оценщиков" (IAAO)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Охрименко Евгений Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4515 № 537227, выдан 25.04.2016г.

Отделением УФМС России по гор. Москве по району Покровское-Стрешнево

(город, выданный документ)

включен в реестр членов РОО:

«14» июня 2016г., регистрационный № 009907

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «14» июня 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021128 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Аккредитованный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IUSO)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Охрименко Евгения Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Охрименко Евгений Владимирович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009907

«14» июня 2016г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

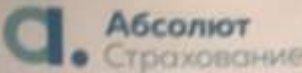

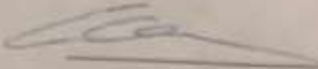
Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 июня 2016 г.

Дата составления выписки «14» июня 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

| | |
|---|---|
|  <p>Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») 115280, г. Москва, ул. Ленинская, д. 25 Тел: (495) 967-18-76, 967-18-77 Факс: (495) 967-18-75 www.absolut.ru</p> | |
| <p>ПОЛИС № 022-073-001706/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</p> | |
| <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001706/18 от 03.04.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2018г.) и на основании Заявления на страхование.</p> | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Охрименко Евгений Владимирович |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | Московская область, Ленинский р-н, дер. Горки, ул. Солнечная, д.20 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 300 000 (Триста тысяч) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 300 000 (Триста тысяч) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 1 200 (Одна тысяча двести) рублей |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «23» апреля 2018 г. по «22» апреля 2019 г. |
| 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"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| 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 действующим (бездействующим) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 03.04.2018г. |
| <p>Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Представитель страховой компании на основании Договора №022-073-001706/18 от 25.01.2018г.</p>  <p>(Поталова Е.Ю.)</p> | <p>Страхователь: Охрименко Евгений Владимирович</p>  <p>(Охрименко Е.В.)</p> <p>«03» апреля 2018г.</p> |

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012766-1 « 29 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Охрименко Евгению Владимировичу

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

от « 29 » мая 20 18 г. № 68

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » мая 20 21 г.



**РАЗДЕЛ 18. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

повторное, взамен свидетельства: 01.07.2003

Дата выдачи:

02.12.2015

Документы-основания: • Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 года от 01.07.1992

• План приватизации от 16.12.1992г.

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2014 №RU 50532103-196

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Шатурский хлебокомбинат", ИНН: 5049022597, ОГРН: 1155049000061

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:25:0010114:132

Объект права: Основное строение, назначение: Нежилое здание, площадь 403,7 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Шатурский район, г.Шатура, ул.Советская, д.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" июня 2003 года сделана запись регистрации № 50-01.25-08.2003-20.5

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-01.25-08.2003-20.5



Росуткина М. И.

50-ББ № 035121



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

повторное, взамен свидетельства: 20.06.2003

Дата выдачи:

02.12.2015

Документы-основания: • План приватизации от 16.12.1992г.

• Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 года от 01.07.1992

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Шатурский хлебокомбинат", ИНН: 5049022597, ОГРН: 1155049000061

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:25:0010114:138

Объект права: Производственный корпус, назначение: Нежилое здание, площадь 5 538,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Шатурский район, г.Шатура, ул.Советская, д.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" июня 2003 года сделана запись регистрации № 50-01.25-08.2003-20.3

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-01.25-08.2003-20.3



Евланова А. В.

50-ББ № 035243



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 28.04.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи находящегося в федеральной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости, приобретенные в собственность ЗАО "Шатурский хлебокомбинат" от 20.12.2011 №137/2011-П
• Решение собственника о разделе земельного участка от 20.04.2016

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Шатурский хлебокомбинат", ИНН: 5049022597, ОГРН: 1155049000061

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:25:0010114:483

Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных нужд, площадь 15 197 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Шатурский район, г.Шатура.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/025-50/025/001/2016-1593/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/025-50/025/001/2016-1593/1



Евланова А. В.

50-ББ № 144466

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 18.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|-------------------------|--|-----------------------|
| Земельный участок | | (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № | Раздел 1 | Всего листов раздела 1: | Всего листов выписки: |
| 19.09.2018 | № 77/100/051/2018-9/782 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:25:0010114:483 | |
| Номер кадастрового квартала: | | 50:25:0010114 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 19.04.2016 | |
| Разово присвоенный государственный учетный номер: | | данные отсутствуют | |
| Адрес: | | Московская область, Шатурский район, город Шатура | |
| Площадь: | | 15197 +/- 92 кв. м | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 6351586,15 | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | | 50:25:0010114:130, 50:25:0010114:132, 50:25:0010114:138 | |
| Категория земель: | | Земли населенных пунктов | |
| Виды разрешенного использования: | | для производственных нужд | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| Особые отметки: | | данные отсутствуют | |
| Получатель выписки: | | Кузнецов Иван Борисович | |
| Инженер II категории | | Арштина Илона Михайловна | |
| | | (подпись, печать) | |



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

Раздел 2

| Земельный участок | | Имя объекта недвижимости | |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Лист № 19.09.2018 | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 782 | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер: 50:25:0010114-483 | | | |
| 1. | 1.1. Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Шатурский хлебокомбинат", ИНН: 5049022597, ОГРН: 1155849000061 | | |
| 2. | 2.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 50-50/025-50/025/001/2016-1593/1 от 28.04.2016 | | |
| 3. | 3.1. Документы-основание: сведения не предоставляются | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| Ипотека | | | |
| дата государственной регистрации: 23.08.2016 | | | |
| номер государственной регистрации: 50-50/030-50/025/001/2016-3487/1 | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 11.08.2016 до полного исполнения обязательства | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Акционерное общество Банк "Северный морской путь", ИНН: 7750005482, ОГРН: 1097711000078 | | | |
| 4.1.1. | Договор ипотеки (залога недвижимости) от 11.08.2016 №0014100106.072016КЛ/ДП-01; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 29.09.2016 №2, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/008/2016-3830/1; | | |
| 4. | Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 16.09.2016 №1, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/005/2016-3942/1; | | |
| | Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016КЛ/ДП-01 от 11 августа 2016 года от 29.06.2017, дата регистрации 14.07.2017, №50-25-0010114-131-50/025/2017-3 | | |
| вид: Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации | | | |
| дата государственной регистрации: 24.01.2018 | | | |
| номер государственной регистрации: 50:25:0010114-483-50/025/2018-1 | | | |
| 4.1.2. | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: данные отсутствуют | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: данные отсутствуют | | | |
| основание государственной регистрации: Предоставление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Комиссарова М.В. от 19.01.2018 №70922109/5045 | | | |
| 5. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют | | |
| 6. | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют | | |
| Инженер II категории Артемашева Елена Михайловна | | | |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|-----------|----------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № 3 | Раздела 3 | Всего листов раздела 3: | Всего листов выписки: |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-9782 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:25:0010114:483 | |
| <p>План (чертеж, схема) земельного участка:</p> | | | |
| Масштаб 1: | | Условные обозначения: | |
| Инженер II категории | | Инженер Илья Михайлович | |
| | | (подпись, фамилия) | |



Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

На основании запроса от 18.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|--|
| Смеружение | |
| Лист № _____ | Всего листов раздела 1: _____ |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-9779 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 50:25:0010114:110 |
| Номер кадастрового квартала: 50:25:0010114 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: 26.07.2012 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 320:094-4436/11 | |
| Адрес: Московская область, Шатурский р-н, г Шатура, ул Советская, д.2. | |
| Основная характеристика (для сооружения): | прожекторная (тип) 406 м (единица измерения) |
| Назначение: | Ограждение |
| Наименование: | ограждение |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | данные отсутствуют |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 570853,57 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Связи записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Кулицов Иван Борисович |
| Инженер II категории | Арипина Ирина Михайловна |





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

| Созружение | | Вид объекта недвижимости | |
|---|---|---|-----------------------|
| Лист № | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов: _____ |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-9/779 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:25:0010114:110 | |
| 1. | Правообладатель (правообладатели): | Закрытое акционерное общество «Шатурский хлебокомбинат», ИНН: 5049006242, ОГРН: 1035010100344 | |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50-25/003/2011-333 от 13.05.2011 | |
| 3. | Документы-основания: | 3.1. Сведения не предоставляются | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| Вид: | | | |
| дата государственной регистрации: | | | |
| 23.08.2016 | | | |
| номер государственной регистрации: | | | |
| 50-50/030-50/025/001/2016-3335/1 | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| с 11.08.2016 до полного исполнения обязательства | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| Акционерное общество Банк «Северный морской путь», ИНН: 7750005482, ОГРН: 1097711000078 | | | |
| 4.1.1. | | Договор ипотеки (залога недвижимости) от 11.08.2016 №0014100106.072016КЛ/ДИ-01; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДИ-01 от 29.09.2016 №2, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025-008/2016-3830/1; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДИ-01 от 16.09.2016 №1, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025-005/2016-3942/1; Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016КЛ/ДИ-01 от 11 августа 2016 года от 29.06.2017, дата регистрации 14.07.2017, №50-25-0010114:131-50/025/2017-3 | |
| 4. | | Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации | |
| Вид: | | | |
| дата государственной регистрации: | | | |
| 24.01.2018 | | | |
| номер государственной регистрации: | | | |
| 50:25:0010114:110-50/025/2018-7 | | | |
| 4.1.2. | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| данные отсутствуют | | | |
| основание государственной регистрации: | | | |
| Поставление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Ковалева И.В. от 19.01.2018 №70922109/5045 | | | |
| 5. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 6. | Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| Лицензия II категории | | | |
| | | Аришина Ирина Михайловна (подпись, фото) | |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|---------------------------|-----------------------|--------|---------|--------|---------|---------------|----------------------|-------------|--------------------|
| Сопружские | | (из объекта недвижимости) | | | | | | | | | |
| Лист № 4 | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: | Всего листов выписки: | | | | | | | | |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-9779 | | 50:25:0010114:110 | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | | | | | | | | |
| Схема расположения объекта недвижимости имущества на земельном(ых) участке(ях): | | | | | | | | | | | |
|  <p>6. Ситуационный план</p> <p>М.Шатуро</p> <p>Лист 2. Всего листов 4</p> | | | | | | | | | | | |
| <p>МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА</p> <table border="1"> <tr> <td>Ф.И.О.</td> <td>Подпись</td> <td>Ф.И.О.</td> <td>Подпись</td> </tr> <tr> <td>Долговец И.В.</td> <td><i>И.В. Долговец</i></td> <td>Урюков Е.А.</td> <td><i>Е.А. Урюков</i></td> </tr> </table> | | | | Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись | Долговец И.В. | <i>И.В. Долговец</i> | Урюков Е.А. | <i>Е.А. Урюков</i> |
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись | | | | | | | | |
| Долговец И.В. | <i>И.В. Долговец</i> | Урюков Е.А. | <i>Е.А. Урюков</i> | | | | | | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | |
| Инженер II категории | | | | | | | | | | | |
| Арсения Пили Михайловна | | | | | | | | | | | |
| (подпись, печать) | | | | | | | | | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

| | |
|--|-------------------|
| Созружение | |
| Лист № 4 | Раздел 4 |
| 19.09.2018 № 77/00/051/2018-9779 | 50:25:0010114:110 |
| Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах): | |
| <p>7. План сооружения</p>  <p>Масштаб 1: _____ данные отсутствуют</p> | |
| Инженер II категории | |
| Арипина Ирина Михайловна | |



Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ «ФХП Росреестра» по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)
(полное наименование органа регистрационного права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 18.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2018 г., сообщаем, что согласно запросам Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|---|
| Сооружение | |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| Всего разделов: _____ | |
| Всего листов выписки: _____ | |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-9781 | |
| Кадастровый номер: <u>50:25:0010114:107</u> | |
| Номер кадастрового квартала: <u>50:25:0010114</u> | |
| Дата присвоения кадастрового номера: <u>26.07.2012</u> | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>Илментарный номер: 320:094-4436/10</u> | |
| Адрес: <u>Московская область, Шатурский р-н, г Шатура, ул Советская, д.2.</u> | |
| Основная характеристика (для сооружения): | площадь <u>3421,6</u> кв.м (единица измерения) |
| Назначение: | <u>Дорога</u> |
| Наименование: | <u>Асфальтированные подъездные пути</u> |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | <u>данные отсутствуют</u> |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | <u>данные отсутствуют</u> |
| Год завершения строительства: | <u>1500</u> |
| Кадастровая стоимость, руб.: | <u>2377327,80</u> |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | <u>данные отсутствуют</u> |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | <u>данные отсутствуют</u> |
| Виды разрешенного использования: | <u>данные отсутствуют</u> |
| Статус записи об объекте недвижимости: | <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u> |
| Особые отметки: | <u>данные отсутствуют</u> |
| Получатель выписки: | <u>Кулисов Иван Борисович</u> |
| Инженер II категории | <u>Арашина Илона Михайловна</u> (подпись, печать) |



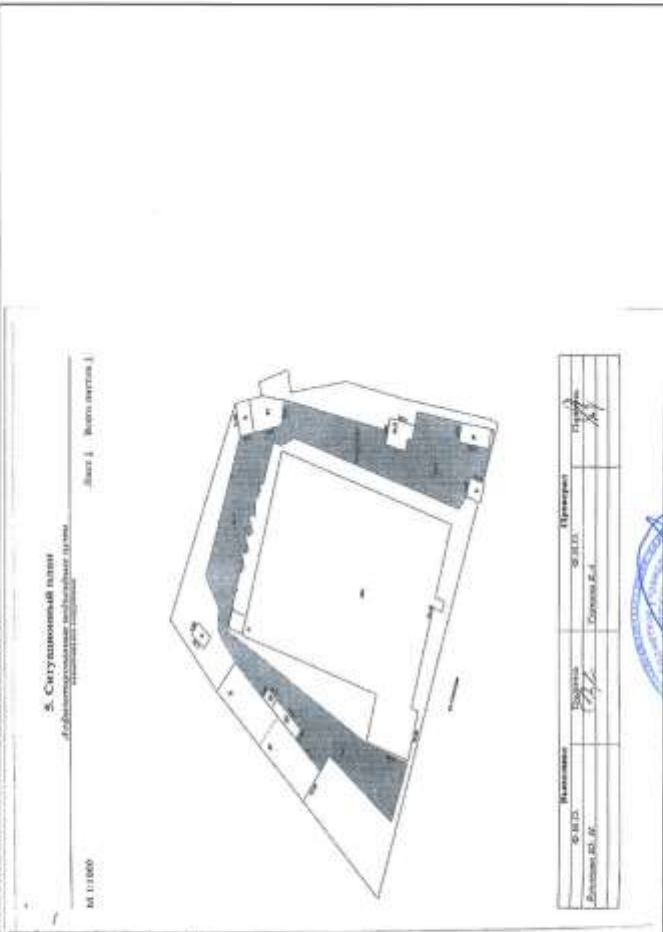
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

| Созружение | |
|--|--|
| Лист № _____ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: _____ |
| 19.09.2018 № 77/10/051/2018-9781 | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер: | 50:25:0010114:107 |
| (вкл. объекты недвижимости) | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Закрытое акционерное общество "Шатурский хлебокомбинат", ИНН: 5049066242, ОГРН: 1035010100344 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50-25/033/2010-271 от 08.11.2010 |
| 3. Документ-основание: | 3.1.: сведения не предоставляются |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| вид: | Ипотека |
| дата государственной регистрации: | 23.08.2016 |
| номер государственной регистрации: | 50-50/030-50/025/001/2016-3534/1 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 11.08.2016 до полного исполнения обязательства |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество Банк "Северный морской путь", ИНН: 7750005482, ОГРН: 1097711000078 |
| 4.1.1. | Договор ипотеки (залог недвижимости) от 11.08.2016 №0014100106.072016КЛ/ДП-01; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 29.09.2016 №2, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/008/2016-3830/1; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 16.09.2016 №1, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/005/2016-3942/1; Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016КЛ/ДП-01 от 11 августа 2016 года от 29.06.2017, дата регистрации 14.07.2017, №50-25-0010114:131-50/025/2017-3 |
| 4. | Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 29.09.2016 №2, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/008/2016-3830/1; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 16.09.2016 №1, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/005/2016-3942/1; Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016КЛ/ДП-01 от 11 августа 2016 года от 29.06.2017, дата регистрации 14.07.2017, №50-25-0010114:131-50/025/2017-3 |
| вид: | Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации |
| дата государственной регистрации: | 24.01.2018 |
| номер государственной регистрации: | 50-25-0010114:107-50/025/2018-7 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 4.1.2. | данные отсутствуют |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| основание государственной регистрации: | Постановление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Кошарькова М.В. от 19.01.2018 №70922109/5045 |
| 5. | данные отсутствуют |
| 6. | данные отсутствуют |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | |
| (вкл. объекты недвижимости) | |
| Инженер II категории | Аронина Ирина Михайловна (подпись, печать) |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--------------|-----------|------------|--------|--------|--------|------------|------------|------------|--------|--------|--------|
| Созружасние | | | | | | | | | | | | | |
| Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела <u>4</u> : _____ Всего листов выписки: _____ | | | | | | | | | | | | |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-9/781 | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: <u>50:25:0010114:107</u> | | | | | | | | | | | | | |
| Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях): | | | | | | | | | | | | | |
|  <p>М 1:1000</p> <p>5. Структурный план Архитектурно-планировочный план</p> <p>Лист 4 из 4 листов</p> <table border="1" data-bbox="997 739 1061 1294"> <tr> <td>Исполнитель:</td> <td>Проверен:</td> <td>Утвержден:</td> </tr> <tr> <td>С.И.И.</td> <td>С.И.И.</td> <td>С.И.И.</td> </tr> <tr> <td>Должность:</td> <td>Должность:</td> <td>Должность:</td> </tr> <tr> <td>С.И.И.</td> <td>С.И.И.</td> <td>С.И.И.</td> </tr> </table> | | Исполнитель: | Проверен: | Утвержден: | С.И.И. | С.И.И. | С.И.И. | Должность: | Должность: | Должность: | С.И.И. | С.И.И. | С.И.И. |
| Исполнитель: | Проверен: | Утвержден: | | | | | | | | | | | |
| С.И.И. | С.И.И. | С.И.И. | | | | | | | | | | | |
| Должность: | Должность: | Должность: | | | | | | | | | | | |
| С.И.И. | С.И.И. | С.И.И. | | | | | | | | | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| Инженер II категории | Арина Илья Михайловна <small>Специалист, архитектор</small> | | | | | | | | | | | | |



Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве (Колокольниково пер., д. 22, стр. 5)
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

На основании запроса от 18.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Здание | | (лист объекта недвижимости) | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего листов записки: |
| 19.09.2018 | № 77/100/051/2018-9774 | | |
| Кадастровый номер: | 50:25:0010114:132 | | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| Номер кадастрового квартала: | 50:25:0010114 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 26.07.2012 | | |
| Рынок присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер: 320.094-4436/6 | | |
| Адрес: | Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2 | | |
| Площадь, м²: | 403,7 | | |
| Назначение: | Нежилое здание | | |
| Наименование: | Основное строение | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2014 | | |
| Год завершения строительства: | 1976 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 668704,41 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:25:0010114:483 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетеные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Кузнецов Илья Борисович | | |

Инженер И категория
(полное наименование должности)
Арапова Илона Михайловна
(подпись, фамилия)



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

Раздел 2

| | | | |
|--|---|-------------------------------|-----------------------|
| Здание | | Всего листов выписки: _____ | |
| Лист № 2 | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: _____ | Всего разделов: _____ |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-9774 | | 50:25:0010114:132 | |
| Кадастровый номер: | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Общество с ограниченной ответственностью "Шатурский хлебокомбинат", ИНН: 5049022597, ОГРН: 1155049000061 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-01.25-08.2003-20.5 от 27.06.2003 | | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. Сведения не предоставляются | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | Нюкета | | |
| дата государственной регистрации: | 23.08.2016 | | |
| номер государственной регистрации: | 50-50/030-50/025/001/2016-3531/1 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 11.08.2016 до полного исполнения обязанности | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество Банк "Северный морской путь", ИНН: 7750005482, ОГРН: 1097711000078 | | |
| 4.1.1. | Договор ипотеки (залога недвижимости) от 11.08.2016 №0014100106.072016КЛ/ДИ-01; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016КЛ/ДИ-01 от 29.09.2016 №2, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/008/2016-3830/1; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016КЛ/ДИ-01 от 16.09.2016 №1, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/005/2016-3942/1; Дополнительное соглашение в Договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016КЛ/ДИ-01 от 11 августа 2016 года от 29.06.2017, дата регистрации 14.07.2017, №50-25-0010114:131-50/025/2017-3 | | |
| 4. | Запрещение сделки с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации | | |
| вид: | 24.01.2018 | | |
| дата государственной регистрации: | 50:25:0010114:132-50/025/2018-5 | | |
| номер государственной регистрации: | данные отсутствуют | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| основание государственной регистрации: | Постановление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Коммерцова М.В. от 19.01.2018, №70922109/5045 | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| Инженер II категории | | Архипова Ирина Михайловна | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

| | |
|---|---------------------------------------|
| Задание | |
| Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела <u>4</u> : _____ |
| 19.09.2018. № 77/100/051/2018-9774 | |
| Кадастровый номер: <u>50:25:0010114:132</u> | |

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):



| | |
|----------------------|-------------------------|
| Масштаб 1: | данные отсутствуют. |
| Инженер II категории | Артёмов Иван Михайлович |
| И.И.И.И.И. | |

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2018 г., поступившего из рассматриваемого Единого государственного реестра недвижимости

| | | | |
|---|-------------------------|---|-----------------------|
| Здание | | (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № | Раздела Д | Всего листов раздела Д: | Всего листов выписки: |
| 19.09.2018 | № 77/100/051/2018-9/775 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:25:0000006:26092 | |
| Номер кадастрового квартала: | | 50:25:0000000 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 04.04.2014 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Условный номер: 50:25:14:01258-004, Инвентарный номер: 94-4436/1 | |
| Адрес: | | Московская область, г.Шатура, ул.Советская, д.2. | |
| Площадь, м²: | | 72,0 | |
| Назначение: | | Нежилое здание | |
| Наименование: | | Весовая | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | | 1 | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | | данные отсутствуют | |
| Год завершения строительства: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 255278,88 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | | данные отсутствуют | |
| Виды разрешенного использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | Сведения необходимы для заповедия раздела 4 отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | | Кузнецов Иван Борисович | |
| Инженер II категории | | Арина Илона Михайловна (подпись, печать) | |



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

Раздел 2

| Здание | | дата objeto недвижимости | |
|---|---|--------------------------|----------------------|
| Лист № | Раздела 2 | Всего листов раздела 2 | Всего листов выписки |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-0775 | | | |
| Кодированный номер: | | 50-25-0000000:26092 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Закроее акционерное общество "Шатурский хлебокомбинат", ИНН: 5049006242, ОГРН: 1035010100344 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность № 50-01.25-08.2003-20.4 от 20.06.2003 | | |
| 3. Документ(ы)-основание: | 3.1. сведения не предоставляются | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | Ипотека | | |
| дата государственной регистрации: | 23.08.2016 | | |
| номер государственной регистрации: | 50-50.030-50.025.001.2016-3529/1 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 11.08.2016 до полного исполнения обязательства | | |
| 4.1.1. | ипотека, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1.1.1. | Акционерное общество Банк "Северный морской путь", ИНН: 7750005482, ОГРН: 1097711000078 | | |
| 4. | основание государственной регистрации: | | |
| 4.1.2. | Договор ипотеки (залога недвижимости) от 11.08.2016 №0014100106.072016КЛ/ДП-01; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 29.09.2016 №2; дата регистрации 18.10.2016, №50-50.025-50.0025/008/2016-3830/1; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 16.09.2016 №1; дата регистрации 18.10.2016, №50-50.025-50.0025/005/2016-3942/1; Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016КЛ/ДП-01 от 11 августа 2016 года от 29.06.2017, дата регистрации 14.07.2017, №50-25.0010114:131-50.025/2017-3 | | |
| вид: | Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации | | |
| дата государственной регистрации: | 24.01.2018 | | |
| номер государственной регистрации: | 50-25-0000000:26092-50.025/2018-7 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| 4.1.2.1. | данные отсутствуют | | |
| 4.1.2.2. | данные отсутствуют | | |
| основание государственной регистрации: | Постановление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Комиссарова М.В. от 19.01.2018 №70922109/5045 | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| Инженер II категории | Артемьев Илья Михайлович | | |

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

На основании запроса от 18.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| Здание | | |
| Лист № _____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-9773 | | |
| Кладовый номер: | 50:25:0010114:138 | |
| Номер кладового квартала: | 50:25:0010114 | |
| Дата присвоения кладового номера: | 26.07.2012 | |
| Равие присвоенный государственный учетный номер: | Идентификационный номер: 320:094-4436 | |
| Адрес: | Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2 | |
| Площадь, м²: | 5538,8 | |
| Назначение: | Нежилое здание | |
| Наименование: | Производственный корпус | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1 | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2014 | |
| Год завершения строительства: | 1973 | |
| Кладовая стоимость, руб.: | 42700571,38 | |
| Кладовые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:25:0010114-483 | |
| Кладовые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | |
| Статус зпвса об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | |
| Получатель выписки: | Куликов Девд Борисович | |
| Инженер II категории | Аришина Ирина Михайловна | |



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

Раздел 2

| Здание | | [на объект недвижимости] | |
|---|---|-------------------------------|-----------------------------|
| Лист № _____ | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-0773 | | | |
| Кадстровый номер: | | 50:25:0010114:138 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Общество с ограниченной ответственностью "Шатурский хлебокомбинат", ИНН: 5049022597, ОГРН: 1155049000061 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-01.25-08.2003-20.3 от 20.06.2003 | | |
| 3. Документ-основание: | 3.1. сведения не представляются | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | Ипотека | | |
| дата государственной регистрации: | 23.08.2016 | | |
| номер государственной регистрации: | 50-50/030-50/025/001/2016-3536/1 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 11.08.2016 до полного исполнения обязанности | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество Банк "Северный морской путь", ИНН: 7750005482, ОГРН: 1097711000078 | | |
| 4.1.1. | <p>Договор ипотеки (залого недвижимости) от 11.08.2016 №0014100106.072016КЛ/ДП-01;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залого недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 29.09.2016 №2, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/008/2016-3830/1;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залого недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 16.09.2016 №1, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/005/2016-3942/1;</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залого недвижимости) № 0014100106.072016КЛ/ДП-01 от 11 августа 2016 года от 29.06.2017, дата регистрации 14.07.2017, №50-25-0010114:131-50/025/2017-3</p> | | |
| 4. | <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> | | |
| | <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> | | |
| 5. | <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации</p> <p>6. права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> | | |
| <p>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Кошарсарова М.В. от 19.01.2018 №70922109/5045</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> | | | |
| <p>Исполнитель: Аринина Илона Михайловна</p> <p>Место работы: Шатура</p> | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Здание | |
| Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела <u>4</u> : _____ |
| Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-0773 | |
| Кадастровый номер: 50:25:0010114:138 | |

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):



Масштаб 1: данные отсутствуют

Инженер II категории

Иванов Иван Иванович



Архитектор

Ирина Михайловна

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве (Колодецкий пер., д. 22, стр. 5)
(полное наименование органа регистрации права)

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

Раздел I

На основании запроса от 18.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|-----------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Здание | | _____ (код объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ | Раздела I _____ | Всего листов раздела I: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-9777 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:25:0010114:130 | |
| Номер кадастрового квартала: 50:25:0010114 | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: 26.07.2012 | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: Идентификационный номер: 320/094-4436/4 | | | |
| Адрес: Московская область, Шатурский район, г. Шатура, ул. Советская, д. 2 | | | |
| Площадь, м²: 139,3 | | | |
| Назначение: Нежилое здание | | | |
| Наименование: Магазины "Горючий хлеб" | | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1 | | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 2014 | | | |
| Год завершения строительства: 1992 | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: 2067079,65 | | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 50:25:0010114:483 | | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют | | | |
| Виды разрешенного использования: данные отсутствуют | | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее утетеные" | | | |
| Особые отметки: данные отсутствуют | | | |
| Получитель выписки: Кузнецов Игорь Борисович | | | |
| Инженер II категории _____ | | _____ (подпись, фамилия) | |
| _____ (подпись, фамилия) | | Аришина Ирина Михайловна | |



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

Раздел 2

| | | | |
|--|--|--------------------------|-----------------------|
| Здание | | Имя объекта недвижимости | |
| Лист № | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: | Всего листов выписки: |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-0777 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:25:0010114:130 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Общество с ограниченной ответственностью "Шатурский хлебокомбинат", ИНН: 5049022597, ОГРН: 1155049000061 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-01/25-11/2003-77.1 от 31.07.2003 | | |
| 3. Документ-основание: | 3.1. Сведения не предоставляются | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | | | |
| дата государственной регистрации: | | | |
| номер государственной регистрации: | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 4.1.1. | Ипотека | | |
| | 23.08.2016 | | |
| | 50-50/030-50/025-001/2016-3532/1 | | |
| | с 11.08.2016 до полного исполнения обязательства | | |
| 4.1.1. | Акционерное общество Банк "Северный морской путь", ИНН: 77-50005482, ОГРН: 1097711000078 | | |
| 4. | <p>Договор ипотеки (залога недвижимости) от 11.08.2016 №0014100106.072016КЛ/ДП-01; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 29.09.2016 №2, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/008/2016-3830/1; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 16.09.2016 №1, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/005/2016-3942/1; Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016КЛ/ДП-01 от 11 августа 2016 года от 29.06.2017, дата регистрации 14.07.2017, №50-25-0010114:131-50/025/2017-3</p> | | |
| | Вид: | | |
| | дата государственной регистрации: | | |
| | номер государственной регистрации: | | |
| 4.1.2. | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | основание государственной регистрации: | | |
| 5. | Поставление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Кузнецарова М.В. от 19.01.2018 №70922109/5045 | | |
| | данные отсутствуют | | |
| | данные отсутствуют | | |
| 6. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | |
| | Сведения об осуществлении государственной регистрации | | |
| | права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | |
| | данные отсутствуют | | |
| | данные отсутствуют | | |
| Инженер II категории | | | |
| Артюшина Илья Михайлович | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

| | |
|---|--------------------------------|
| Задание | |
| Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u> | Всего листов выписки: _____ |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-0777 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: <u>50-25-0601014:130</u> | |
| Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах): | |
| | |
| Масштаб: _____ | данные отсутствуют |
| Инженер II категории _____ | Инженер Илона Михайловна _____ |

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел I

На основании запроса от 18.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|------------------------|--|-----------------------|
| Здание | | 50:25:0010114:126 | |
| Лист № | Раздел I | Всего листов раздела I: | Всего листов выписки: |
| 18.09.2018 | № 77/100/051/2018-9772 | | |
| Кадастровый номер: | | | |
| Номер кадастрового квартала: | | 50:25:0010114 | |
| Дата привнесения кадастрового номера: | | 26.07.2012 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | | Инвентарный номер: 320:094-4436/3 | |
| Адрес: Московская область, г. Шатура, ул. Советская, д. 2 | | | |
| Площадь, м²: | | 635,3 | |
| Назначение: | | Нежилое здание | |
| Наименование: | | Основное строение | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | | 1 | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | | данные отсутствуют | |
| Год завершения строительства: | | 1976 | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 9136084,12 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | | данные отсутствуют | |
| Виды разрешенного использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | данные отсутствуют | |
| Подготовитель выписки: | | Куликов Иван Борисович | |
| Инженер I категории | | М.П. Мотычкино Валерия Ивановна | |

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

Раздел 2

| | | | |
|---|---|----------------------------|-----------------------|
| Здание | | № | |
| Лист № | Раздела 2. | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 18.09.2018 | № 77/100/051/2018-9/772 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:25:0010114:126 | |
| (на объект недвижимости) | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Закрытое акционерное общество "Шатурский хлебокомбинат", ИНН: 5049006242, ОГРН: 1035010100344 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50-25/024/2009-138 от 28.07.2009 | | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | Ипотека | | |
| дата государственной регистрации: | 23.08.2016 | | |
| номер государственной регистрации: | 50-50/030-50/025/001/2016-3530/1 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 11.08.2016 до полного исполнения обязательства | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество Банк "Северный морской путь", ИНН: 7750005482, ОГРН: 1097711000078 | | |
| 4.1.1.1. | Договор ипотеки (залога недвижимости) от 11.08.2016 №0014100106.072016КЛ/ДП-01; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 29.09.2016 №2, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/008/2016-3830/1; Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 КЛ/ДП-01 от 16.09.2016 №1, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/005/2016-3942/1; Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016КЛ/ДП-01 от 11 августа 2016 года от 29.06.2017, дата регистрации 14.07.2017, №50-25-0010114:131-50/025/2017-3 | | |
| 4. | Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации | | |
| вид: | 24.01.2018 | | |
| дата государственной регистрации: | 50-25:0010114:126-50/025/2018-7 | | |
| номер государственной регистрации: | данные отсутствуют | | |
| 4.1.2. обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| основание государственной регистрации: | Постановление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Комиссарова М.В. от 19.01.2018 №70922109/5045 | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| Инженер I категории | | М.П. | |
| | | Мотыленко Валерия Ивановна | |

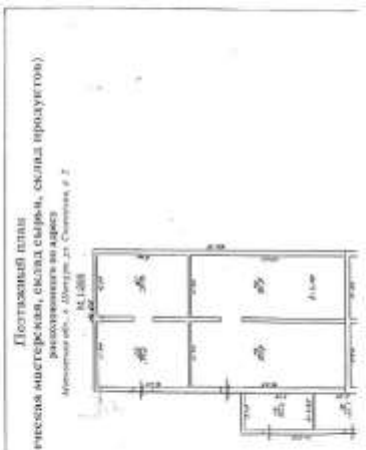
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|--|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Здание | | Всего листов выписки: _____ | |
| Лист № _____ | Раздел 4 | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 18.09.2018 № 77/100/051/2018-9772 | | 50:25:0010114:126 | |
| Кадастровый номер: | | | |
| Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях): | | | |
| | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | |
| Инженер I категории | М.П. Мотыченко Валерия Ивановна | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|--|------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Наименование | | Изд. объекта недвижимости | |
| Лист № | Раздела 4 | Всего листов раздела 4 : | Всего листов выписки: |
| 18.09.2018 | № 77/100/051/2018-9772 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:25:0010114:126 | |
| Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях): | | | |
| | | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | | |
| Инженер I категории | | М.П. | |
| Мотыченко Валерий Иванович | | Инженер I категории | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | |
|--|---------------------------------------|-----------------------|
| Задание | | |
| Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела <u>4</u> : | Всего листов выписки: |
| 18.09.2018 № 77/100/051/2018-9772 | | |
| Кадастровый номер: <u>50:25:0010114:126</u> | | |
| Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях): | | |
|  <p>Построенный план (Механическая мастерская, склад сырья, склад готового)</p> <p>Местоположение по адресу: Московская обл., г. Шатура, ул. Советская, в. 2 № 1/008</p> | | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют | |
| Инженер I категории | М.П. <u>Мотышико Валерия Ивановна</u> | |
| | Инженер I категории | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

| | |
|--|---------------------------------|
| Лист объекта недвижимости | |
| Лист № _____ | Всего листов выписки: _____ |
| Лист № 4 | Всего листов раздела 4: _____ |
| 18.09.2018 № 77/100/051/2018-9772 | 50:25:0010114:126 |
| Кadaстровый номер: | |
| Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах): | |
| | |
| Масштаб 1: | данные отсутствуют |
| Инженер I категории | М.П. Мотыченко Валерия Ивановна |

Прошито и пронумеровано _____ листа(ов)
Филиал «СМУ-1» ЦДП «Резервград» по Москве



ПОГИБЧЕНКО В. И.

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2018 г., сообщаем, что согласно записки Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|--|--------------------------|-----------------------|
| Здание | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего листов выписки: |
| 19.09.2018 | № 77/100/051/2018-9/770 | | |
| Кадастровый номер: | 50:25:0010114:131 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:25:0010114 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 26.07.2012 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер: 320:094-4436/5 | | |
| Адрес: | Московская область, Шатурский р-н, г Шатура, ул Советский, д 2 | | |
| Площадь, м²: | 26,7 | | |
| Назначение: | Нежилое здание | | |
| Наименование: | Газораспределительный пункт | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1 | | |
| Материал наружных стен: | Из прочих материалов | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют | | |
| Год завершения строительства: | 1989 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 698891,72 | | |
| Инженер I категории | Мотыченко Валерия Ивановна | | |
| полное наименование должности | | подпись | |
| | | М.П. | |
| | | инициала, фамилия | |



Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|----------------------------|--|-----------------------|
| Здание | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № | Раздела I | Всего листов раздела I: | Всего листов выписки: |
| 19.09.2018 | № 77/100/051/2018-9770 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:25:0010114:131 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 50:25:0010114:274 | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровый номер земельного участка, если владение в составе единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположено на одном земельном участке | | данные отсутствуют | |
| Виды разрешенного использования: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о кадастровом инженере: | | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | Кузнецов Иван Борисович | | |
| Инженер I категории | Мольченко Валерия Ильяовна | подпись: | инициалы, фамилия |
| полное наименование должности | | М.П. | |



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Здание | вид объекта недвижимости | | |
|--|--|-----------------------|-----------------------------|
| Лист № _____, Раздела 2 | Всего листов раздела 2: _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 19.09.2018 № 77/100/051/2018-9/770 | | | |
| Кадастровый номер: | 50:25:0010114:131 | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Зарытое акционерное общество "Шатурский хлебокомбинат", ИНН: 5049006242, ОГРН: 1035010100344 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-01/25-11/2003-77.4 от 31.07.2003 | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | Ипотека | | |
| дата государственной регистрации: | 23.08.2016 | | |
| номер государственной регистрации: | 50-50/030-50/025/001/2016-353371 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 11.08.2016 до полного исполнения обязательства | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Акционерное общество Банк "Северный морской путь", ИНН: 7750005482, ОГРН: 1097711000078 | | |
| 3.1.1. | <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Договор ипотеки (залога недвижимости) от 11.08.2016 №0014100106.072016К/ДП-01;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 К/ДП-01 от 29.09.2016 №2, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/008/2016-383071;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016 К/ДП-01 от 16.09.2016 №1, дата регистрации 18.10.2016, №50-50/025-50/025/005/2016-394271;</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) № 0014100106.072016К/ДП-01 от 11 августа 2016 года от 29.06.2017, дата регистрации 14.07.2017, №50-25-0010114:131-50/025/2017-3</p> <p>Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации</p> <p>24.01.2018</p> <p>50-25-0010114:131-50/025/2018-9</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> | | |
| 3.1.2. | <p>основание государственной регистрации:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>данные отсутствуют</p> | | |
| 5. | <p>Завлечены в судебном порядке права требования:</p> <p>данные отсутствуют</p> | | |
| 6. | <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</p> <p>данные отсутствуют</p> | | |
| 7. | <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>данные отсутствуют</p> | | |
| 8. | <p>Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</p> <p>данные отсутствуют</p> | | |
| | <p>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Комиссарова М.В. от 19.01.2018 №70922109/5045</p> <p>данные отсутствуют</p> | | |

| | |
|---|--|
| <p>9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:</p> | <p>представлены документы на государственную регистрацию: ареста (запрещение заключения сделок с имуществом)</p> |
| <p>10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> | <p>данные отсутствуют</p> |
| <p>Инженер I категории</p> | <p>Мотычишко Валерия Ивановна</p> |
| <p>полное наименование должности</p> | <p>подпись М.П.</p> |
| | <p>инициалы, фамилия</p> |



Прозито и проинформировано _____ листа(ов)
Финанс. отдел «СНТ «Росрегистра» по Москве
ИНН 50/011/0010000000



Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

| Здание | | вид объекта недвижимости | | Всего листов выписки: | | |
|---------------------|---|-------------------------------|--|---|--------------------------------|-------------|
| Лист № | Раздела 7 | Всего листов раздела 7: | Всего разделов: | | | |
| 19.09.2018 | № 77/100/051/2018-9/770 | | | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:25:0010114:131 | | | | |
| № п/п | Кадастровый номер помещения, машино-места | Номер этажа (этажей) | Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане | Назначение помещения | Вид разрешенного использования | Площадь, м² |
| 1 | 50:25:0010114:274 | Этаж № 01 | 1 | дающие отсутствуют | данные отсутствуют | 26,7 |
| Инженер I категории | | полное наименование должности | | подпись: М.П. | | |
| | | | | Морыченко Валерия Ивановна инициала, фамилия | | |



КОПИЯ

Российская Федерация
Правительство Московской области
ГУП "Московское областное БТИ"

Государственное унитарное предприятие
Бюро технической инвентаризации Шатурского района

Область (край, республика) Московская обл.
Район Шатурский р-н
Округ
Город (другое поселение) г. Шатура

Технический паспорт
объекта магазин "горячий хлеб"

Дом № 2 по улице (пер.) ул. Советская

| | | | | | | |
|---------------------------------|-----------|---|---|---|---|---|
| Номер в реестровой книге | | | | | | |
| Инвентарный номер | 94-4436/4 | | | | | |
| Номер в реестре жилищного фонда | | | | | | |
| Кадастровый номер | | | | | | |
| | А | Б | В | Г | Д | Е |

Паспорт составлен по состоянию на 13 Март 2003 г.

I. Сведения о принадлежности

| Дата постановки на учет | Субъект права: для гражданина - фамилия, имя, отчество, пасп. данные; для юр. лиц - наименование по Уставу | Документы, подтверждающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Доля (часть, литера) | Дата исключения | № |
|-------------------------|--|---|----------------------|-----------------|--------|
| | | | | | Основн |

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

| по документам | Площадь участка | | Незастроенная площадь | | | |
|---------------|-----------------|-------------|-----------------------|------------|---------|--------------|
| | фактически | в том числе | | под двором | озелено | под огородом |
| | | застроенная | незастроенная | | | |
| | | 88 | | | | |



III. Описание зданий и сооружений

| Дата искло- чения | Классификация | Наименование | По наружному обмеру | | | Характеристика конструктивных элементов | | |
|-------------------------|---------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------------|---|-----------|----------|
| | | | площадь (кв.м) | высо- та (м) | объем (куб.м) | фундамент | стены | кровля |
| | Ж | Основное строение | 87.8 | 3.20 | 281 | железобетонные блоки | кирпичные | рулонная |

городом



IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

| Ли-тера | Наименование | Физический износ % | Действительная инвентари- зационная стоимость (руб.), в ценах 1 969 г. |
|---------|-------------------|-----------------------|--|
| Ж | Основное строение | 5 | 12413.65 |
| | Итого: | | 12413.65 |

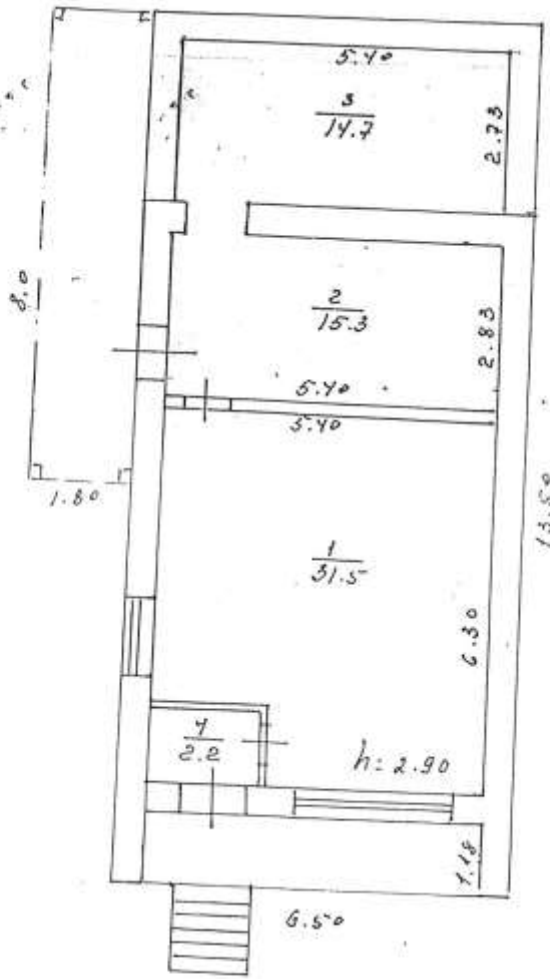
Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2003 г.

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
 Плату *Ж*
 в г.р. *Шатура*
 по ул. *Советская*
 д. № *2* магазин "Поярчий хлеб"
 Шатурский район

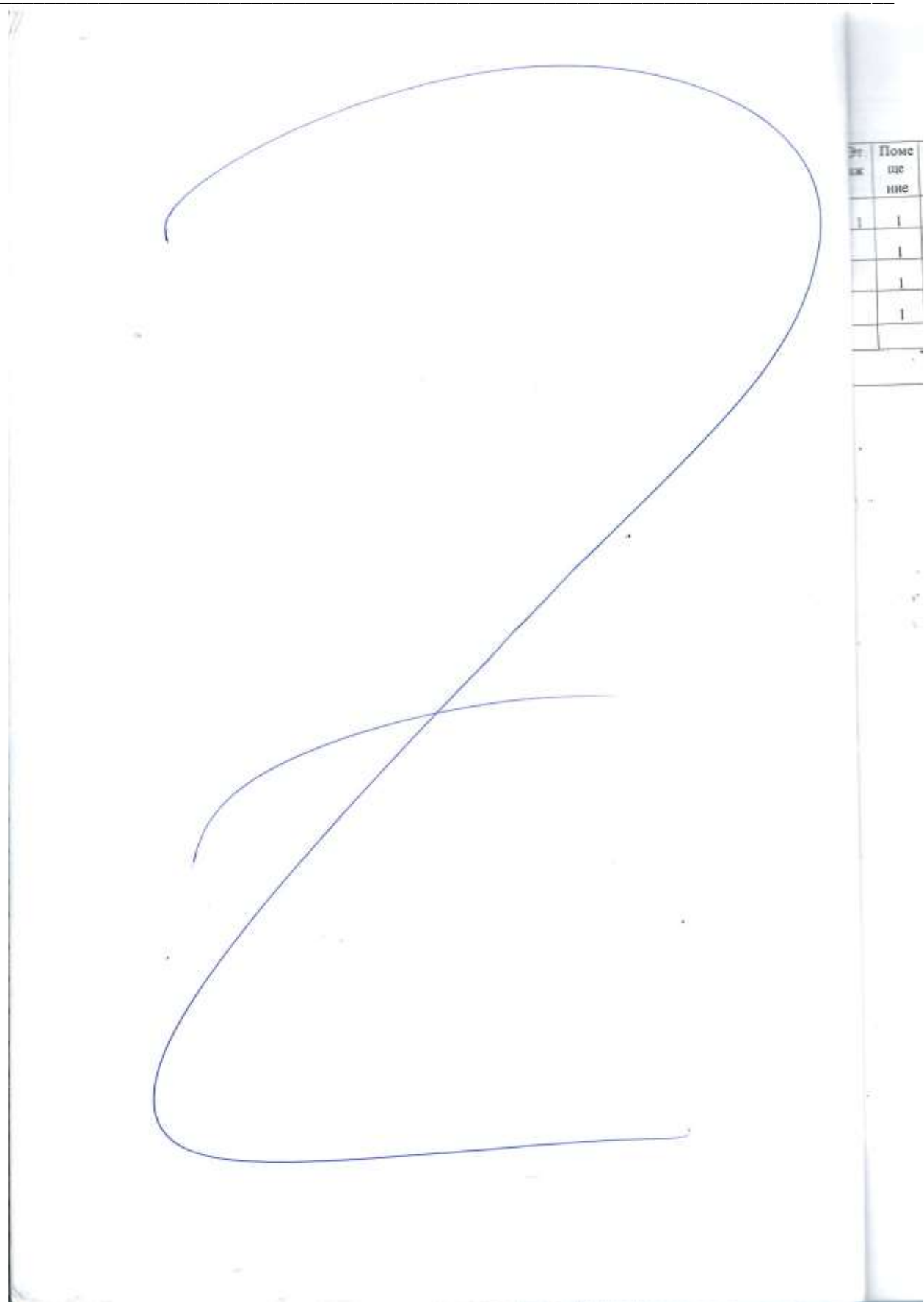
3



Содержит: 61.5
 Эксплоатация: 2.2



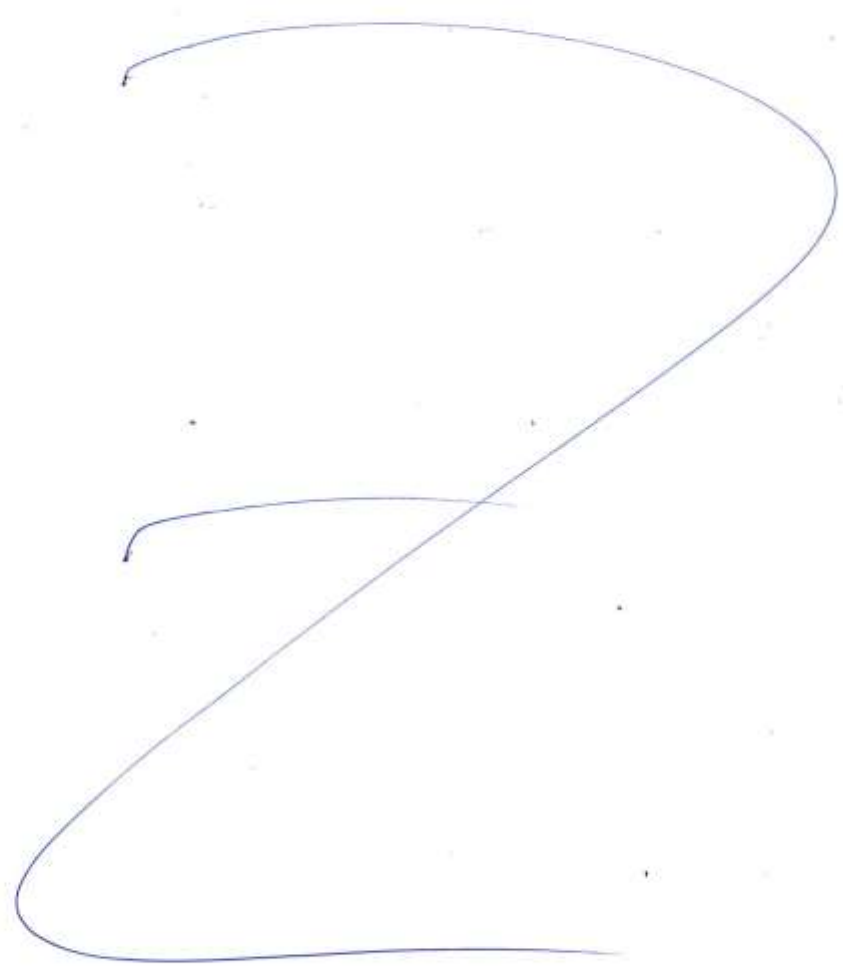
12.03.03
 13.03.03
 Мокоф

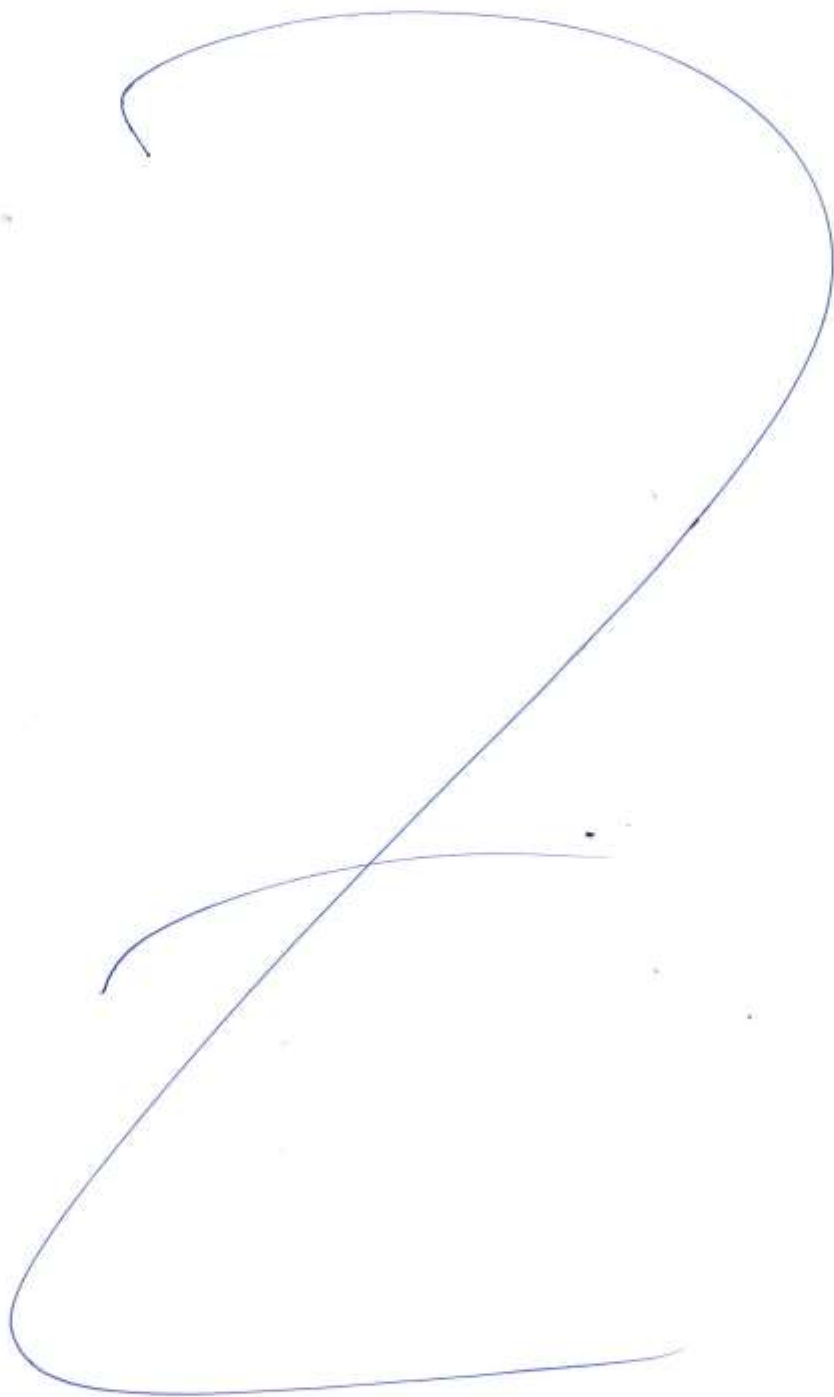


4

Экспликация
к поэтажному плану нежилого здания (помещения)

| Эт-аж | Поме-ще-ние | № по плану | Назначение помещения | Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру | Площадь, кв.м | | | Выс. пом. |
|-------|-------------|------------|----------------------|---|---------------|-------------|------------|-----------|
| | | | | | Итого | основная | вспомогат. | |
| 1 | 1 | 1 | торговый зал | | 31.5 | 31.5 | | 2.90 |
| | 1 | 2 | кладовая | | 15.3 | 15.3 | | |
| | 1 | 3 | кладовая | | 14.7 | 14.7 | | |
| | 1 | 4 | тамбур | | 2.2 | | 2.2 | |
| | | | | Итого по помещению | 63.7 | 61.5 | 2.2 | |
| | | | | Итого | 63.7 | 61.5 | 2.2 | |





| | |
|--------|--|
| Имя | |
| Позвая | |
| Экспли | |

Спорт в
ководит

5

Перечень прилагаемых документов

| Наименование | Примечания |
|----------------|------------|
| Поэтажный план | 1:100 |
| Экспликация | 1 Лист |

Особые отметки

Диплом выдан 21 Март 2003 г.
Руководитель БТИ



Large handwritten signature or scribble in blue ink, possibly a signature, covering a significant portion of the lower half of the page.

Handwritten signature or initials in blue ink at the bottom right corner.

[Large handwritten scribble]

прошнуровано, пронумеровано
в количестве 5 листов
подпись Масф
« 21 » 03 2003 г.



*копия Масф, Московская область,
г. Шатура, Советно-авиационный техникум,
февраль 2003 года.*



1999 год
Я, Дорофеева И.М., нотариус
Шатурского района Московской области
свидетельствую достоверность этой копии с
подлинником документа.
В последнем подчисток, приписок, та-
мерснутых слов и иных неоговоренных
погрешностей или каких-либо особенностей
и Масф
Зарегистрировано в реестре за № 5024
Выдано тарифом в сумме 5700

[Handwritten signature]

Нотариус ДОРОФЕЕВА И.М.
Выдана № 00156 от 2 июля 1996 года
Присвоена управлению юстиции
Алтайского края Республики Алтай
№ 4-2/430 от 09.06.96 г.

ПРОШНУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
НА 5 ЛИСТАХ
Итого листов