

Панфилов Станислав Николаевич

*оценщик (индивидуальный предприниматель),
член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации
оценщиков*

ОТЧЕТ № 03/17

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
Открытого акционерного общества «ППОН «Новое»
для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке,
предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,
расположенного по адресу:
Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район,
Белорастовский с.о., д. Малая Черная

2017 год

09 марта 2017 года

Господину Генеральному директору Гладышеву Юрию Александровичу

Общество с ограниченной ответственностью «ТЭК Транслин»

Уважаемый Юрий Александрович!

Согласно договору № 03/17 от 27 февраля 2017 года об оказании возмездных услуг по оценке имущества, оценщик (индивидуальный предприниматель) Панфилов Станислав Николаевич – Свидетельство серия 62 №000211840, дата внесения записи – 15 апреля 2004 года, ОГРИП 304623410600179; проживающий: 390039, г. Рязань, ул. Николодворянская, д.5, кв. 3, диплом о профессиональной переподготовке Финансовой академии при Правительстве РФ ПП № 064114 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; ответственность оценщика застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Строительная Страховая Группа» на страховую сумму 200 000 000 (Двести миллионов) рублей (Полис ОЦ№21-45/0006/16); член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (Свидетельство №372 от 03 июля 2007 года), юридический адрес СМАО: 123007, Москва, Хорошевское ш., д.32а – произвел оценку имущества по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., д. Малая Черная.

С целью оценки рыночной стоимости имущества для продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка имущества проведена на основании осмотра и предоставленной документации на имущество.

Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299, ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 77 от 08 августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

С. Панфилов

Панфилов Станислав Николаевич,
оценщик (индивидуальный предприниматель)

СОДЕРЖАНИЕ:

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ-----	4
1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ-----	11
1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ-----	11
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ-----	14
1.2.1. Сведения о заказчике-----	14
1.2.2. Сведения об оценщике-----	14
1.3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2-----	16
1.4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ-----	19
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ-----	20
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ-----	21
1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ-----	21
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ-----	22
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ-----	23
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ-----	24
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	24
2.2. ПОНЯТИЕ, ЦЕЛИ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ-----	25
2.3. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ -----	27
2.4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ-----	31
2.5. ДАТА ОЦЕНКИ-----	31
2.6. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ-----	32
2.7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	32
2.7.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ-----	32
2.7.2. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ-----	36
2.7.3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД КОММЕРЧЕСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ-----	38
2.8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	45
2.9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА-----	49
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	51
3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА-----	51
3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА-----	52
3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА-----	53
3.4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА-----	72
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	72
ПРИЛОЖЕНИЕ-----	79

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Согласно договору № 03/17 от 27 февраля 2017 года об оказании возмездных услуг по оценке имущества оценщик (индивидуальный предприниматель) Панфилов Станислав Николаевич провел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу «ППОН «Новое» (ИНН 5007031590, ОГРН 1035001602283) и расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., д. Малая Черная.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки являются:

1. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Малая Черная.

Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61, **представляет собой застроенный, данное обстоятельство устанавливает ограничение для его использования. Пользователю участка могут быть причинены убытки, в связи с невозможностью максимально использовать объект.**

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Открытого акционерного общества «ППОН Новое» (Выписка из ЕГРП от 07.09.2016г. № 50-0-1-259/4006/2016-6137).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки ограничения (обременения) права документально не зарегистрированы.

Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61, Заказчиком не предоставлена.

2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Кузяево.

Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый №50:04:0070405:59, **представляет собой застроенный, данное обстоятельство устанавливает ограничение для его использования. Пользователю участка могут быть причинены убытки, в связи с невозможностью максимально использовать объект.**

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Открытого акционерного общества «ППОН Новое» (Выписка из ЕГРП от 07.09.2016г. № 50-0-1-259/4006/2016-6137).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки ограничения (обременения) права документально не зарегистрированы.

Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59, Заказчиком не предоставлена.

3. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., дер.Кузяево.

Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки находится в постоянном (бессрочном) пользовании у Открытого акционерного общества «ППОН Новое» (Выписка из ЕГРП от 07.09.2016г. № 50-0-1-259/4006/2016-6137).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки ограничения (обременения) права документально не зарегистрированы.

Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60, Заказчиком не предоставлена.

4. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600¹ кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., д. Малая Черная.

Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232, **представляет собой застроенный, данное обстоятельство устанавливает ограничение для его использования. Пользователю участка могут быть причинены убытки, в связи с невозможностью максимально использовать объект.**

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки находится в постоянном (бессрочном) пользовании у Открытого акционерного общества «ППОН Новое» (Договор аренды земельного участка №379-Д от 10.04.2003г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки ограничения (обременения) права документально не зарегистрированы.

Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232, Заказчиком не предоставлена.

¹ Уточненная площадь, согласно Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При проведении оценки, согласно п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256) оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подход или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе различных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода. Процесс согласования результатов подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Результаты, полученные с помощью различных методов в рамках вышеуказанных подходов, могут отличаться друг от друга, демонстрируя некоторый разброс значений стоимости. Для того, чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ о величине стоимости, проведено итоговое согласование значений, полученных разными подходами.

При выводах об итоговой величине стоимости следует руководствоваться прежде всего целью и задачами оценки, а также количеством и качеством имеющейся по каждому методу информации. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина от результатов, полученных методами затратного, сравнительного (рыночного) и доходного подходов.

Значения весовых коэффициентов:

0,0 - затратный подход; 1,0 - сравнительный подход; 0,0 - доходный подход.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, НДС не начисляется, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61	не применялся	0,00	11 710 000	1,00	не использовался	0,00	11 710 000

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, НДС не начисляется, руб.
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59	не применялся	0,00	3 041 000	1,00	не использовался	0,00	3 041 000
3	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60	не применялся	0,00	1 298 000	1,00	не использовался	0,00	1 298 000
4	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232	не применялся	0,00	8 427 000	1,00	не использовался	0,00	8 427 000
	Итого:			24 476 000				24 476 000

1.3.Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу «ППОН Новое», для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по состоянию на 27 февраля 2017 года составляет

24 476 000 (Двадцать четыре миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч) рублей, НДС не начисляется², в том числе:

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Малая Черная - 11 710 000 (Одиннадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Кузьево - 3 041 000 (Три миллиона сорок одна тысяча) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., дер.Кузьево - 1 298 000 (Один миллион двести девяносто восемь тысяч) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232, по адресу:

²Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

**Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район,
Белорастовский с.о., д. Малая Черная - 8 427 000 (Восемь миллионов
четыреста двадцать семь тысяч) рублей.**

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации Ф3-135 ст. 12 и в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав. Отчет достоверен в полном объеме при его использовании только на дату оценки и указанных целях.

Оценщик (индивидуальный предприниматель)



Панфилов Станислав Николаевич

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

- Основание проведения оценки:** Договор № 03/17 от 27 февраля 2017 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества
- Объект оценки:**
1. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Малая Черная.
 2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Кузяево.
 3. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., дер.Кузяево.
 4. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., д. Малая Черная.
- Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждого из его частей (при наличии)**
1. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Малая Черная.
 2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,

безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Кузяево.

3. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., дер.Кузяево.

4. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., д. Малая Черная.

1. Выписка из ЕГРП от 07.09.2016г. № 50-0-1-259/4006/2016-6137.

2.Инвентаризационная опись №11 от 20.10.2016г.

3.Договор аренды земельного участка №379-Д от 10.04.2003г.

Собственность Открытого акционерного общества «ППОН «Новое» (ИНН 5007031590, ОГРН 1035001602283)

Право собственности, ограничения (обременения) прав документально не зарегистрированы

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Результаты оценки могут быть использованы для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Рыночная

27 февраля 2017 года

27 февраля 2017 года

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:
Имущественные права на объект оценки:

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждого из частей объекта оценки:

Цель оценки:

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Вид определяемой стоимости:

Дата оценки:

Дата осмотра:

Срок проведения оценки:

С 27 февраля по 09 марта 2017 года

Дата составления Отчета:

09 марта 2017 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Оценка рыночной стоимости производилась исходя из следующих допущений и ограничительных условиях:

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего Отчета, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости

объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.2.1. Сведения о заказчике

НАИМЕНОВАНИЕ	Общество с ограниченной ответственностью «ТЭК Транслин»
ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН (основной государственный регистрационный номер)	1037700188855
Дата присвоения ОГРН	23.03.1999 г.
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129344, г. Москва, ул. Енисейская, д. 2, стр. 2, этаж 14
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	129344, г. Москва, ул. Енисейская, д. 2, стр. 2, этаж 14

1.2.2. Сведения об оценщике

Индивидуальный предприниматель	Панфилов Станислав Николаевич
ИНН	622800025920
СВЕДЕНИЯ о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г. ОГРИП дата внесения записи	серия 62 № 000211840 304623410600179 15 апреля 2004 года
СВЕДЕНИЯ об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии со 135-ФЗ:	Договор обязательного страхования ответственности оценщика ОЦ № 21-45/0006/16 Общества с ограниченной ответственностью «Строительная Страховая Группа» от 14 марта 2016 г. ПОЛИС к договору страхования ответственности оценщика ОЦ № 21-45/0006/16
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по

	обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	200 000 000 (Двести миллионов) рублей
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	«10» апреля 2016 г. по «09» апреля 2017 г.
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	Член САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ АССОЦИАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ , Свидетельство №372 от 03 июля 2007 г. Юридический адрес СМАО: 123007, Москва, Хорошевское ш., д.32а
ОБРАЗОВАНИЕ	Высшее и профессиональная переподготовка (Диплом о профессиональной переподготовке ПП №064114 Института переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2000 г., рег. №114/2000)
СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	С 1994 года
ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ	Свидетельство о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 76 часов, 2012 г., рег. № 0035/2012 Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000055-005 от 18 ноября 2013г., выданный Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	390000, г. Рязань, ул. Николодворянская, 5, кв.3
Почтовый адрес:	390000, г. Рязань, ул. Николодворянская, 5, кв.3
Адрес электронной почты:	panf-sn@yandex.ru
Контактный телефон:	8(4912) 50-47-90

ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались
---	---

1.3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2

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

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору за арендную плату.

Волатильность — неустойчивость, нестабильность, высокая степень изменчивости рыночной конъюнктуры, спроса, цен.

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

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

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

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

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

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

Коммерческая недвижимость - здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной

прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, торговые центры, магазины, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

Категория	Примеры
Свободного назначения	Отели, рестораны, кафе, спортивные сооружения
Розничная торговля	Магазины, торговые центры
Офисная	Кабинеты, офисные здания
Индустриальная	Производственные здания, складские помещения, промышленные предприятия
Апартаменты	Многоквартирные дома, аренда на сутки
Социальная	Медицинские центры, бассейны, гольф-клубы, аэропорты

Из представленных категорий только первые 4 (четыре) категории имеют непосредственное отношение к коммерческой недвижимости, последние скорее жилые и социально направленные объекты, использование которых в коммерческих целях может приносить прибыль.

Коммерческая недвижимость - земельные и другие естественные угодья, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, другое имущество, прикреплённое к земле, прочно связанное с ней (здания, сооружения, объекты). К недвижимости относятся также вещные права на землю. В недвижимость включают подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты. Недвижимость становится коммерческой если предполагается коммерческое использование с получением постоянного дохода.

Жилая недвижимость может так же относиться к коммерческой, в том случае, если ее использование предполагает получение прибыли. Например, многоквартирный жилой дом относится к сфере коммерческой недвижимости, но каждая квартира отдельно это частное жилье. Возведение многоквартирного дома это инвестиционный проект в сфере коммерческой недвижимости, где требуется архитектурное планирование, проектирование дома и строительство - инвестиционное вложение финансовых средств с целью получения прибыли. В то же время, квартира является жилой недвижимостью, и после реализации квартир по проекту строительства многоквартирного жилого дома проект перестает быть коммерческим и переходит в сферу частной жилой недвижимости.³

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

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

³Википедия (свободная энциклопедия)

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

Ставка арендной платы - объем выплат на период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение машин и оборудования.

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

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

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

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

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

Физический износ – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

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

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

1.4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, **Панфилов С.Н.** – оценщик (индивидуальный предприниматель), подписавший данный отчет настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат мне и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действую непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Моё вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:
 - ✓ Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - ✓ Стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года).

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Оценка рыночной стоимости производилась исходя из следующих допущений и ограничительных условиях:

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего Отчета, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.

10. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным Законом Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ✓ Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года);
- ✓ Правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета СМАО от 18.07.2008. Протокол № 74 от 18.07.2008 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета СМАО от 19 октября 2010 года. Протокол № 184 от 19.10.2010 года).

1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п.19 ФСО №1 информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. 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.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Обращаем внимание на следующее:

1. Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, в связи с чем, она считается достоверной и у Оценщика нет оснований считать иначе.

2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки. Для случая, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая.

3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии), что соответствует требованиям п.9 ФСО №3.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки подтверждена, что соответствует принципу обоснованности (п.4 ФСО №1).

1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

«При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ – 135.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости», утвержденными Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15.08.2008 (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).
5. Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета СМАО от 18.07.2008. Протокол № 74 от 18.07.2008 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждено распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-Р.
7. В.П. Антонова Оценка стоимости земельных участков – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006г.
8. Виноградов Д.В., Дерябин С.Ю. Экономика недвижимости – Учебное пособие, Владимирский государственный университет, Владимир, 2011.
9. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014.
10. Сборник рыночных корректировок СКР-2014 под редакцией канд.техн. наук Е.Е.Яскевича. Москва 2014г.
11. Оценка стоимости недвижимости. Учебник. С.В.Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С.Львов, О.Е.Медведева. Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. Москва. «Интерреклама» 2003.
12. Методологические основы оценки стоимости имущества. Учебное пособие. Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. Москва «Интерреклама» 2003.
13. Оценка стоимости земельных участков. В.П.Антонов, Е.В.Антонова, С.К.Шамышев, Р.Г.Шаулова. Издательский Дом «Русская оценка». М., 2006.
14. Петров В. И. Экономическая оценка земельных участков различного целевого назначения. М. Финансовая академия при Правительстве РФ. 1999 г.

15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., Дело Лтд, 2000 г.
16. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М., 1999 г.
17. Эккерт Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. М., Стар Интер, 1999.
18. Постатейный комментарий к Земельному Кодексу Российской Федерации и Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Московская государственная юридическая академия. Издательский Дом «ИНФРА-М», юридическая фирма «Контракт» Москва, 2002.
19. Копии документов, полученных от собственника (заказчика):
 - ✓ Выписка из ЕГРП от 07.09.2016г. № 50-0-1-259/4006/2016-6137.
 - ✓ Инвентаризационная опись №11 от 20.10.2016г.
 - ✓ Договор аренды земельного участка №379-Д от 10.04.2003г.
20. Сайты Интернет.

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен также анализ цен предложения на рынке земельных участков.

Применение подходов для оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта, как правило, рассматриваются три подхода: затратный, сравнительный, доходный, предусмотренных в Стандартах оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

Оптимальный вариант рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов улучшения характеристик уже существующего на участке объекта.

Следующий этап оценки - определение стоимости. Оно осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости «улучшенной» недвижимости обычно используют три основных подхода:

- ✓ *затратный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- ✓ *сравнительный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- ✓ *доходный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов.

2.2. ПОНЯТИЕ, ЦЕЛИ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Особенности земли как объекта оценки

Происходящие в Российской Федерации процессы перехода рыночной модели экономики возродили права частной собственности и свободу предпринимательства, позволяющие субъектам рынка владеть, распоряжаться и пользоваться объектами недвижимости: зданиями, сооружениями, а также земельными участками определенного целевого назначения.

Деление имущества на движимое и недвижимое берет свое начало со времен римского права. В понятие **недвижимого имущества** входят физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. 130) дается четкое определение термина **«недвижимая вещь»**.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. В данном определении понятия «недвижимая вещь»; «недвижимое имущество», «недвижимость» рассматриваются

как синонимы, что, на наш взгляд, вполне справедливо, поскольку все они характеризуют одни и те же материальные объекты.

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.

Земельный участок включает все улучшения, позволяющие его эффективно использовать.

Улучшения - это изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

К внешним улучшениям в населенных пунктах относят: устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей.

Внутренние улучшения - это здания, сооружения, внутренний ландшафт, водопровод, канализация, дорожки и т.п.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено следующими причинами:

- 1) спецификой данного объекта;
- 2) неразработанностью нормативно-правовой базы;
- 3) неразвитостью земельного рынка в стране.

Специфика земли как объекта оценки, ее отличия от других видов недвижимости характеризуются следующим:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

б) при оценке всегда учитывается возможность многоцелевого использования земли:

- как основного средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания;

- как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов. Поэтому во всех странах государство регулирует использование земли одновременно как природного и хозяйственного объектов;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений, со временем, как правило, увеличивается;

д) использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

Таким образом, экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, так как должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

При этом необходимо особо подчеркнуть роль государства, земельная политика которого должна быть направлена на рациональное использование и охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и улучшение благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей природной среды, способствуя тем самым принятию научно обоснованных решений в области землепользования и градостроительства.

2.3. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Формы собственности на землю в Российской Федерации

Для становления стоимости оцениваемых прав на земельный участок необходимо четко определить содержание понятий земельные отношения, их субъекты и объекты, формы собственности на землю.

Земельные отношения - это отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Земельные отношения имеют особый юридический статус и регулируются конституционными нормами и гражданским законодательством, а также земельным, лесным, экологическим и другими кодексами.

Субъекты права собственности на землю - это собственники конкретных земельных участков, наделенные земельными правами и обязанностями в соответствии с земельным законодательством.

В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов:

- 1) в лице органов государственной власти - Российская Федерация и субъекты РФ; в лице органов местного самоуправления - города, районы и населенные пункты,
- 2) граждане и их объединения (семьи, народы) и при определенных обстоятельствах иностранные граждане;
- 3) юридические лица - коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

В Конституции РФ подчеркивается, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в России как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Владелец земельного участка на *праве пожизненного наследуемого владения* обладает правом владения, пользования и ограниченным распоряжением, то есть может передать свое право по наследству, а также сдать земельный участок в аренду или безвозмездное срочное пользование.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предполагает владение и пользование участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без установленного срока. Постоянный пользователь вправе передавать земельный участок или его часть в аренду или безвозмездное срочное пользование другим лицам с согласия уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Право аренды земельного участка означает срочное пользование им за плату на условиях договора аренды. Собственник земельного участка может предоставить арендатору по договору право ограниченного распоряжения участком - безвозмездного срочного пользования, субаренды, залога.

Земельный участок, предоставленный из государственных и муниципальных земель или приобретенный по другим основаниям, может быть обременен определенными обязательствами. *Обременением* называется ограничение прав, в том числе наличие определенных прав на недвижимость третьих лиц (аренда, залог, сервитут, арест имущества, обязательства по договору). К типичным обременениям относятся:

- запрет на продажу, сдачу в аренду или субаренду;
- передача по наследству только определенным наследникам;
- запрет на отдельные виды деятельности и изменение целевого назначения;
- запрет на изменение внешнего вида недвижимости;
- условие начала и завершения застройки в течение установленных сроков;
- условие соблюдения природоохранных требований, сохранения естественной среды обитания и др.

Сервитут на земельный участок означает право ограниченного пользования одним или несколькими соседними земельными участками, Право ограниченного пользования чужим участком может устанавливаться в отношении одного лица (частный сервитут) или в отношении неопределенного круга лиц (публичный сервитут). Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда.

Сервитуты принадлежат лицам, не являющимися собственниками земли, однако имеющими возможность в том или ином объеме использовать чужие участки в своих интересах без посредничества других лиц и собственника, иногда даже помимо его воли. Они сохраняются и при смене собственника земли, то есть следуют не за собственником, а за самим земельным участком, как бы обременяя его. Об этом необходимо помнить при оценке, так как наличие сервитутов на тот или иной земельный участок является определенным ограничением прав самого собственника этой земли.

Для продаваемых застроенных земельных участков устанавливаются также публичные сервитуты, согласно которым собственники земельных участков должны обеспечить:

- безвозмездное и беспрепятственное использование мест общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры), которые существовали на момент передачи земельного участка в собственность;
- возможность размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- возможность доступа на участок соответствующих муниципальных служб для ремонта объектов инфраструктуры.

Изменение названных и введение новых публичных сервитутов возможно лишь федеральным законом или принятыми в соответствии с ним нормативно-правовыми актами.

Правовое регулирование земельного рынка

В Гражданском кодексе РФ (ст. 129) установлено, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Основным земельным законодательным актом является Земельный кодекс Российской Федерации, который был принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года. Земельный кодекс определил цели и задачи земельного законодательства Российской Федерации и ее субъектов, отграничил его от законодательства: лесного, о недрах, водного и др. В нем подробно определен правовой режим всех категорий земель в разрезе по субъектам и участкам, а также порядок возникновения и прекращения прав, контроля, ответственности и другие вопросы.

Статья 66 Земельного кодекса. Оценка земли. «1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. 2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенным пунктом 3 настоящей статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации. 3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.»

Земли в Российской Федерации подразделяются на семь категорий. *Категория земель* устанавливается на основе их зонирования, то есть разделения земель на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования. Под целевым назначением земель понимается установленный законодательством порядок; условия и предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с их полезностью.

Земли сельскохозяйственного назначения образуют территории, используемые сельскохозяйственными предприятиями; организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства. В их составе выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями,

лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

К сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи и земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.).

К *землям поселений* (городов, поселков и сел) относятся все земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций. Черта поселений - это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель.

В отличие от других категорий, земли, представляющие, как правило, отдельные объекты, относительно независимые и легко отчуждаемые от иных объектов, земли населенных пунктов со всеми улучшениями - системой инженерных сооружений и коммуникаций, улично-дорожной и транспортной сетью и другими элементами городской инфраструктуры, - являются несоизмеримо более сложными объектами для оценки.

К *землям промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения* относятся земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.).

К *землям особо охраняемых территорий* относятся земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота и для них установлен особый правовой режим.

К *землям лесного фонда* относятся лесные земли (покрытые лесом, а также земли, не покрытые лесом - вырубki, гари, прогалины и др.) и нелесные (болота, дороги и др.), используемые для ведения лесного хозяйства.

В *состав земель водного фонда* входят территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

Земли запаса - это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Объектами экономической оценки являются земельные участки различного целевого назначения и права на них.

В настоящее время рыночная оценка проводится для земельных участков, находящихся в свободном гражданском обороте. Под оборотом земельных участков понимается их переход от одного лица к другому в соответствии с Гражданским и

Земельным кодексами, посредством заключения договоров и иных сделок. По рыночной стоимости совершаются сделки с единичными земельными участками (оценка конкретного участка, ограниченного в географическом пространстве).

2.4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке. Оценка различных видов стоимости земельного участка выступает важнейшим условием нормального функционирования и дальнейшего развития рыночных отношений в России, а также крайне необходима для эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики.

Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную оценку единичного земельного участка.

Целью **кадастровой оценки** является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, посёлков и т.п.). В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года №945 Государственному комитету по земельной политике поручено провести государственную кадастровую оценку всех категорий земель на территории России для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования и проводится по единой методике в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на всей территории РФ.

Целью **единичной оценки** (оценка конкретного участка, ограниченного в географическом пространстве) является определение рыночной или другого вида стоимости единичного земельного участка (оценка конкретного участка, ограниченного в географическом пространстве) на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Кадастровая и единичная оценка земли проводятся на основе комплексного применения трёх подходов: доходного, сравнительного и затратного.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. При сравнении этих результатов, предпочтение отдается оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.

2.5. ДАТА ОЦЕНКИ

Согласно федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития

России от 20 мая 2015 г. №297, п.8 датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

В данной оценке стоимость объекта оценки определяется на 27 февраля 2017 года.

2.6. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Оценка проводилась для полных прав собственности на имущество. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п. Очевидно, что эта общепринятая трактовка полного права собственности не может быть полностью применена в настоящей оценке в связи с законодательством, регулирующим право собственности в России. Тем не менее, понятие права собственности, определенное подобным образом, расценивается мной как наиболее подходящее для целей моей оценки.

2.7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.7.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства.

Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр

номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом не нефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Не нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение не нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

2.7.2. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

*(Источник информации:
http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)*

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ⁴		
декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года	102,8	x
январь-декабрь 2016 года в % к январю-декабрю 2015 года	113,8	x
Оборот организаций, миллионов рублей	8285952,5	110,5 ⁵
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	9042,9	98,3 ²
обрабатывающие производства	2071866,8	112,5 ²

⁴ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

⁵ Темп роста в фактических ценах

производство и распределение электроэнергии, газа и воды	285254,2	110,9 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	294,9	111,4
молоко	627,5	99,4
яйца, миллионов штук	186,7	90,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года	100,4	x
декабрь 2016 года в % к декабрю 2015 года	106,2	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2016 года, рублей	43693,7	108,2
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	101,0	x
за январь-ноябрь 2016 года	42475,7	107,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2016 года, рублей	48532,0	108,0
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	101,1	x
за январь-ноябрь 2016 года	47010,3	106,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в декабре 2016 года, рублей	3775,0	100,9 ¹
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2016 года, человек	27296	102,2 ¹
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2016 года, в процентах	0,7	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за октябрь - декабрь 2016 года, в процентах	3,0	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	6319,5	94,0
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за декабрь 2016 года, миллионов пассажиро-километров	570,2	100,5
декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года	100,8	x
за январь-декабрь 2016 года	6801,2	104,0
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	327216,3	97,5
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2017 года, тысяч рублей	10668,0	17,2 ¹
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2016 года	1901349,9	101,0
за декабрь 2016 года	185571,6	114,1 ¹
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		

¹ К предыдущему месяцу

за январь - декабрь 2016 года	3914220,8	109,6
за декабрь 2016 года	386194,3	110,3 ¹
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2017 года		
миллионов рублей	96362,7	98,6 ¹
уровень запасов, дней торговли	32	82,1 ¹
Оборот общественного питания, миллионов рублей	86399,7	99,1
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2016 года	442395,9	97,0
за декабрь 2016 года	40636,7	103,9 ¹
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	8823,0	91,7
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
спортивные сооружения с искусственным льдом		
количество	2	100,0
квадратные метры	4139,0	49,1
спортивные залы, кв. м	12656,0	в 2,7 р.
концертные и киноконцертные залы, мест	1700	-
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	11	55,0
плоскостные спортивные сооружения, кв. м	44946,0	-
дошкольные образовательные организации, мест	4767	36,7
общеобразовательные организации, учебных мест	17692	в 2,4 р.
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	1051	в 8,1 р.
учреждения культуры клубного типа, мест	746	в 2,6 р.
театры, мест	290	-
культовые сооружения, единиц	9	-
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах	421504,7	176,9
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2016 года, миллионов рублей		
дебиторская	1870833,4	103,8 ¹
кредиторская	2600507,2	102,2 ¹
в том числе просроченная	78604,9	93,7 ¹
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	81634,1	117,4 ¹
в том числе просроченная	1727,4	102,8 ¹

2.7.3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД КОММЕРЧЕСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 2

¹ К предыдущему месяцу

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
1	Земельный участок 3 Га для производства. Земли населенных пунктов. Собственность. Электричество 380, 3 точки подключения. Газ в непосредственной близости. На участке имеются здание гаража, фундамент под ангар с документами. Круглогодичный асфальтированный подъезд. Рядом большое бетонное кольцо (А-108). 4 километра от Дмитрова. Можно в аренду, 300000 р. в месяц	30 000	14 200 000	473	коммуникации по границе	Московская область, г. Дмитров	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_669263446
2	Участок 89 соток, земли промышленности, по Дмитровскому ш. 41 км от МКАД 900м от ЦКАД (бетонка) д. Морозово Дмитровский район Вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Собственность. Коммуникации: по границе участка газопровод и электроэнергия) с возможностью подключения. Отличный подъезд. Единственное и уникальное предложение, звоните	8900	6 250 000	702	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район, Костинское с/пос, д. Морозово	http://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/31448946/
3	В продаже участок промышленного назначения по Рогачевскому шоссе. Площадь участка промышленного назначения 1,2 ГА. Участок расположен в Дмитровском районе Московской области, в 38 км от МКАД, в деревне Каменка. Электричество на участке. Вода по границе участка. Категория: земли населенных пунктов. ВРИ: для размещения промышленных объектов..	12000	15 000 000	1250	электроэнергия	Московская область, Рогачевское шоссе(Р-113) Дмитровский район, д.Каменка	http://mosoblzemlya.ru/uchastok/prosmotr/kamenka-12-ga/
4	Участок 2 га по Дмитровскому ш. промышленные земли Дмитровский район д. Морозово , 41 км от МКАД 1,2 км от ЦКАД (бетонка). Вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Собственность. Коммуникации: по границе участка газопровод и электроэнергия с возможностью подключения, в случае необходимости окажем содействие по подведению коммуникаций. Отличный подъезд. Уникальное предложение, звоните! Можно приобрести участок меньшей площадью.	20000	16 000 000	800	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район, д. Морозово	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-dmitrov-142058235/
5	Земельный участок 3 га в Дмитровском р-не, д.Лучинское, ЗНП под парашютную базу.	30000	16 000 000	533	Электричество, газ	Московская область, Дмитровский	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	Коммуникации: электричество и газ подведены. На участке установлена парашютная вышка (продается за отдельную плату), забор из профлиста, круглогодичный асфальтированный подъезд.					й район, д.Лучинское	zemi-luchinskoe-140511185/
6	Продается земельный массив общей площадью 2,2 Га в Дмитровском районе Московской области. Удаленность реализуемого объекта от МКАД составляет 34 км по Дмитровскому шоссе. Участок подходит для размещения объектов производственной деятельности. Категория – промышленные земли, вид права - аренда на 49 лет. Участок располагается вблизи населенного пункта Белый Раст и трассы А-107. Кадастровый номер 50:04:0070401:87	22000	16 940 000	770	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район, Белый Раст	http://realty.dm.ir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belyy-rast-147509954/
7	Участок 22,8 га, промышленные земли, 37 км от МКАД по Дмитровскому или Рогачевскому ш. 1-ая линия ЦКАД (бетонка) с. Белый Раст, г/п Икша. Категория земель: земли поселений, для размещения объектов производственной деятельности. Вид права: аренда 49 лет с возможностью выкупа в собственность. Коммуникации: есть возможность подведения электроэнергии и газопровода.	228000	200 640 000	880	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район, Белый Раст	http://realty.dm.ir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belyy-rast-112887932/
8	На продажу выставлен земельный участок площадью 23 га, расположенный в Дмитровском р-не у д. Кузьево и Белый Раст. Расстояние до МКАД составляет 28 км по Дмитровскому шоссе. На западе примыкает к Большому кольцу МЖД. Коммуникации проходят по границе, рельеф спокойный, ровный. Вид права - аренда на 49 лет. Есть утвержденный проект планировки территории. Категория - земли промышленности, ВРИ - для размещения объектов производственной деятельности. Кадастровый номер 50:04:0110404:20	230000	299 000 000	1300	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район, Белый Раст	http://realty.dm.ir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belyy-rast-147509598/
9	Продам участок 2 га, земли промназначения, в черте города. Ж/Д ТУПИК !!! Земельный участок 200 соток, категория: Земли промышленности, с железнодорожным тупиком, в границах города Дмитрова. По границе участка проходит свет, газ, круглогодичный асфальтированный	20000	17 000 000	850	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район, г.Дмитров, ул.Промышленная	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_744808374

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	подъезд. Удобный выезд на трассу А-104 (Дмитровское шоссе) , А-108 (бетонное кольцо), ЦКАД.						
10	Продам участок 3 га, земли промназначения, 2 км до города Земельный участок 3 Га. Вода, электричество, газ проходит по границы ЗУ. Звоните есть ещё варианты.	30000	23 000 000	767	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район, г.Дмитров, ул.Промышленная	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_825277555
11	Продам участок 2 га, земли промназначения, 5 км до города. Земельный участок Для размещения промышленных объектов производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения в г. Дмитров, р-н Орудьево, д. Шелепино! В 300 м от участка трасса А-108 (Большое Московское кольцо) в обход Дмитрову, к участку примыкает крупный логистический центр расположенный на 24 Га, через дорогу в 300 м крупный логистический центр (площадь 22 Га). примыкает логистический комплекс компании "Магнит" на 24 Га и через дорогу располагается логистический комплекс fm Logistics на 22 Га.	20000	19 500 000	975	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район, д.Шелепино	http://moskovskaya-oblast.doski.ru/dmitrovskiy-raion/prodam-uchastok-2-ga-zemli-promnaznacheniya-5-km-dogoroda-msg2394170.htm
12	Продается 9243 кв.м. промышленного назначения, в конце п. Каналстрой, по ул. Промышленная, г. Дмитров. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Для размещения промышленных объектов, Для производственных целей. Въезд на участок с асфальтированной дороги, отсыпан. Электричество 15 квт (с возможностью увеличения мощности), ТУ получены, Газ по границе, возможность врезки в	9243	10 000 000	1 082	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район, г.Дмитров, п. Каналстрой, ул.Промышленная	http://dmitrov.moskovskaya-oblast.doski.ru/1-ga-promnaznacheniya-p-kanalstroj-dmitrov-m?mtp=0&plc=87

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	центральные коммуникации водопровода и канализации. Транспортная доступность, близость к развязке на Москву.						
13	Продается участок 40 соток промышленного назначения, д.Морозово (трасса М-107 малое бетонное кольцо), 43 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе, 59 км. от МКАД по Ярославскому шоссе. Участок ровный; без перепадов, до жилых строений больше 200 метров. Коммуникации: электроэнергия и газ проходят по границе участка с возможностью подключения. Категория земли: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Вид права: Собственность.	4000	2 800 000	700	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район, д.Морозово	https://move.ru/objects/dmitrovskiy_rayon_derevnya_morozovo_2273146228/
14	Земельный участок 1,7 га, промышленные земли, 30 км от МКАД по Дмитровскому или Рогачевскому ш. 200м от ЦКАД (бетонка) в г/п Икша с. Белый Раст. Категория земель: земли поселений. Вид разрешенного использования: для размещения объектов производственной деятельности. Вид права: аренда 49 лет с возможностью выкупа в собственность. Коммуникации: по границе участка электроэнергия, газопровод в 200 м.	17000	10 200 000	600	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район, Белый Раст	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie_zemli-belyy-rast-111769926/
15	Продаются два земельных участка 180 и 130 соток под склады, промышленное производство, гостиницу, АЗС и автосервис в г.Дмитров, р-н Орудьево, д. Шелепино! В 300 м от участка трасса А-108 (Большое Московское кольцо) в обход Дмитрову, к участку примыкает крупный логистический центр расположенный на 24 Га, через дорогу в 300 м крупный логистический центр (площадь 22 Га). Общее кол-во грузовых и легковых машин: около 3000! + поток с трассы А - 108! На яндекс-карте красным выделен участок под АЗС или гостиницу, слева к участку (выделен синим) примыкает логистический комплекс компании "Магнит" на 24 Га и через дорогу (выделен зеленым) располагается логистический комплекс FM Logistics на 22 Га;	18 000	17 000 000	944	коммуникации по границе	Московская область, ш. Дмитровское 50 км, г. Дмитров, р-н Орудьево, д. Шелепино	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie_zemli-dmitrov-152956359/
16	Земельный участок 50 соток, промышленного назначения	5000	4 250 000	850	коммуникации по	Московская область,	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie_zemli-dmitrov-152956359/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	<p>Дмитровский район д.Селевкино , 42 км от МКАД по Дмитровскому или Ярославскому ш. 750м от ЦКАД (бетонка)</p> <p>Вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Собственность. кадастровый номер № 50:04:0120601:1120</p> <p>Коммуникации: по границе участка газопровод и электроэнергия (получены и оплачены 100 кВт) с возможностью подключения, в случае необходимости окажем содействие по подведению коммуникаций. Отличный подъезд. Есть возможность приобрести соседний участок аналогичной площадью.</p>				границе	Дмитровский район д.Селевкино	mercheskie-zemli-selevkino-122977996/
17	<p>Земельный участок 140 соток, земли промышленности, по Дмитровскому ш. 41 км от МКАД 150м от ЦКАД (бетонка) д. Лotosово</p> <p>Вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Собственность.</p> <p>Коммуникации: по границе участка газопровод и электроэнергия с возможностью подключения Можно приобрести участок меньшей площадью. Отличный подъезд.</p>	14 000	11 900 000	850	коммуникации по границе	Московская область, Дмитровский район д.Лotosово	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-lotosovo-151495359/
18	<p>Продается земельный участок общей площадью 2,7 Га в Дмитровском районе вблизи населенного пункта Белый Раст Московской области. Участок расположен на расстоянии 34 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Реализуемый объект обладает отличной круглогодичной транспортной доступностью благодаря примыканию к трассе А-107. Участок подходит для размещения объектов производственной деятельности. Категория промышленные земли, вид права - аренда на 49 лет.</p>	27 000	14 850 000	550	коммуникации по границе	Московская область, ш. Дмитровское , 34 км., Белый Раст	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belyy-rast-147510099/
19	<p>Продается участков 44 соток промышленного назначения, д.Морозово (трасса М-107 малое бетонное кольцо), 43 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе, 59 км. от МКАД по Ярославскому шоссе. Вид права: Собственность. Категория земли: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Коммутиации:</p>	4 400	3 080 000	700	коммуникации по границе	Московская область, ш. Дмитровское , 45 км., Морозово	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-morozovo-152152576/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	электроэнергия и газ проходят по границе участка с возможностью подключения. Участок ровный без перепадов, хороший круглогодичный подъезд, до жилых строений больше 200 метров. В 700 метрах Малое бетонное кольцо, В 4 км. Дмитровское шоссе. В 4 км. железнодорожная станция Морозки (Савеловкого направления). Собственник.						
20	участок 89 соток, земли промышленности, по Дмитровскому ш. 41 км от МКАД 900м от ЦКАД (бетонка) д. Морозово Дмитровский район Вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Собственность. Коммуникации: по границе участка газопровод и электроэнергия) с возможностью подключения. Отличный подъезд.	8 900	6 250 000	702	коммуникации по границе	Московская область, ш. Дмитровское, 45 км., Морозово	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-morozovo-128478106/
21	Продается земельный участок 99 соток промышленного назначения, находится с.Белый Раст, 35 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе, 51 км. по Ленинградскому шоссе. Участок ровный, правильной формы без перепадов по высоте. Круглогодичный асфальтированный подъезд. Категория земель: земли поселений. Вид разрешенного использования: для размещения объектов производственной деятельности. Вид права: аренда 49 лет с возможностью выкупа в собственность. Коммуникации: есть возможность подведения электроэнергии и газопровода. Охранная зона до жилых строений более 500 метров.	9 900	7 920 000	800	коммуникации по границе	Московская область, ш. Дмитровское, 35 км., Белый Раст	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belyy-rast-152157973/

Рынок земельных участков для размещения объектов производственной деятельности на промышленных землях и землях населенных пунктов.

Цены предложений по продаже земельных участков варьируют от 433 руб./кв.м., до 1 300 руб./кв. м. без скидки на рынок, а если с учетом скидки, то от 377 руб. / кв.м. до 1 131 руб / кв. м.

Стоимость зависит от таких ценообразующих факторов, как местоположение, категории земель: земли промышленности или земли населенных пунктов, наличие коммуникаций (электричество, водопровод, газификация), транспортная доступность (наличие автодорог с твердым покрытием).

В ходе проведения анализа рынка были проанализированы интернет-источники информации (<http://realty.dmir.ru>, <https://move.ru>, <http://moskovskaya-oblast.doski.ru>, <https://www.avito.ru>). В целом на рынке земельных участков существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее. Срок продажи земельных участков в Дмитровском районе Московской области составляет около трех лет, т.е. рынок не активный.

В ходе анализа Таблицы, в которой представлена вся выявленная Оценщиком информация в рамках исследования открытых источников, Оценщик сделал выборку тех предложений, которые в дальнейшем могли бы использоваться в качестве аналогов: после анализа предложений по продаже земельных участков для размещения объектов производственной деятельности представленных на промышленных землях и землях населенных пунктов. Основным критерием для выбора объекта-аналога: земельные участки для размещения объектов производственной деятельности представленных на промышленных землях.

На дату оценки были выбраны пять объектов-аналогов: №№1 (объект№1), 2 (объект№6), 3 (объект№19) из таблицы (предложения рынка земельных участков Дмитровского района Московской области, январь-февраль 2017г.), так как данные участки-аналоги имеют наиболее соответствующие характеристики объекту оценки.

2.8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются:

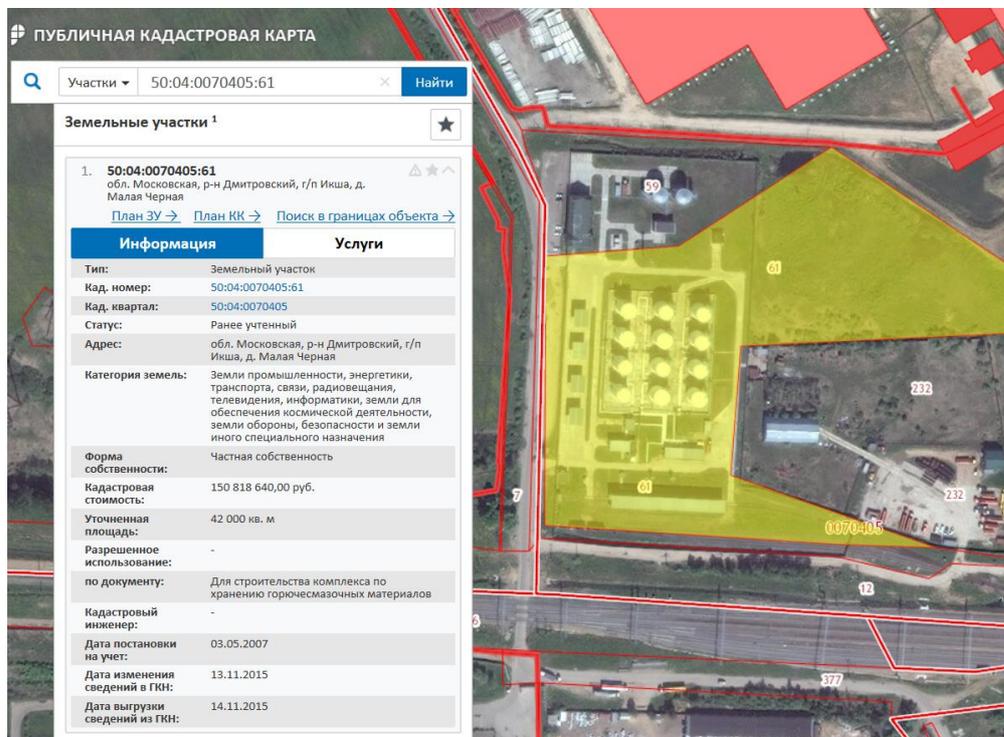
1. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый №50:04:0070405:61, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Малая Черная.

Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61, **представляет собой застроенный, данное обстоятельство устанавливает ограничение для его использования. Пользователю участка могут быть причинены убытки, в связи с невозможностью максимально использовать объект.**

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Открытого акционерного общества «ПОН Новое» (Выписка из ЕГРП от 07.09.2016г. № 50-0-1-259/4006/2016-6137).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки ограничения (обременения) права документально не зарегистрированы.



Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61, Заказчиком не предоставлена.

2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Кузьево.

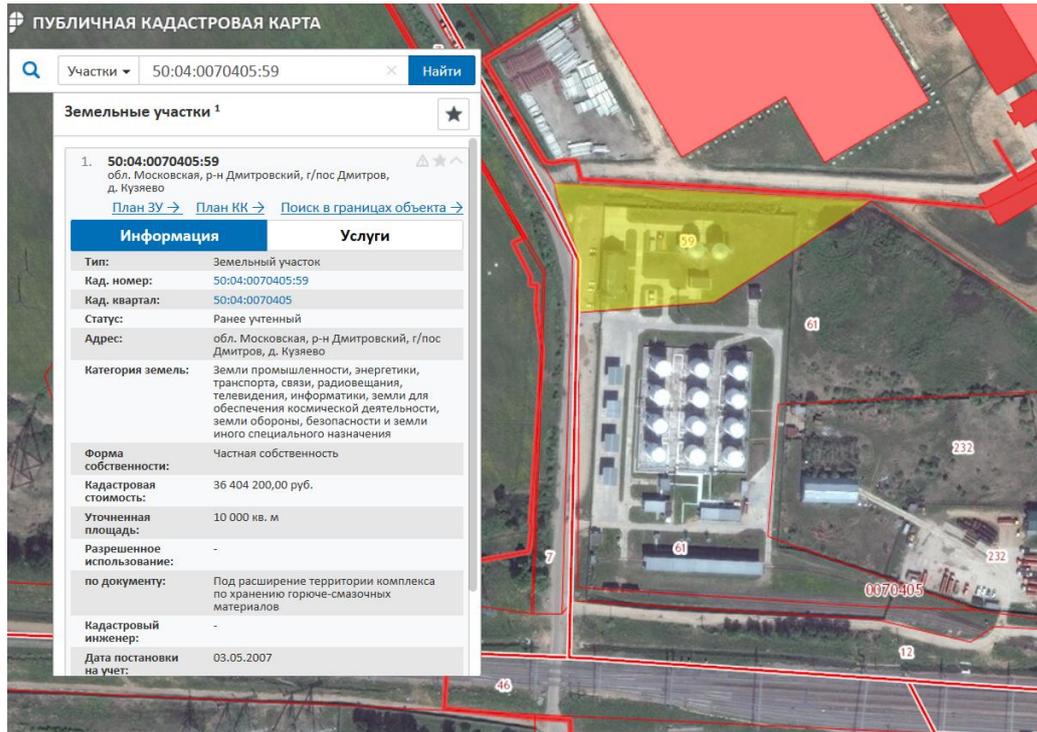
Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по

хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый №50:04:0070405:59, **представляет собой застроенный, данное обстоятельство устанавливает ограничение для его использования. Пользователю участка могут быть причинены убытки, в связи с невозможностью максимально использовать объект.**

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Открытого акционерного общества «ПОН Новое» (Выписка из ЕГРП от 07.09.2016г. № 50-0-1-259/4006/2016-6137).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки ограничения (обременения) права документально не зарегистрированы.



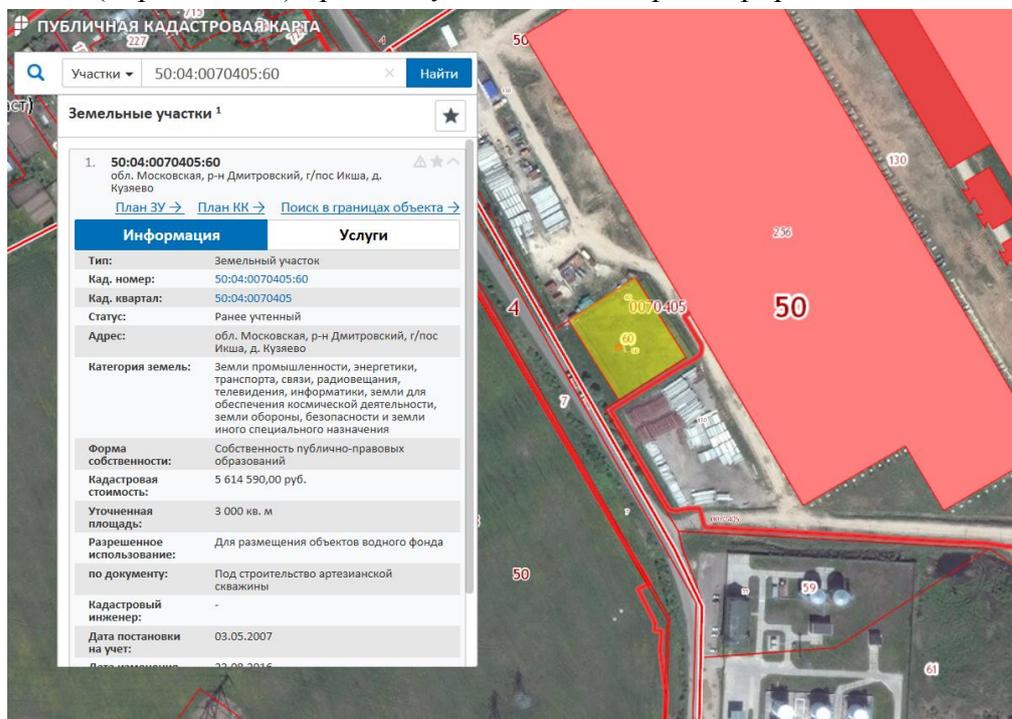
Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59, Заказчиком не предоставлена.

3. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., дер.Кузяево.

Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки находится в постоянном (бессрочном) пользовании у Открытого акционерного общества «ППОН Новое» (Выписка из ЕГРП от 07.09.2016г. № 50-0-1-259/4006/2016-6137).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки ограничения (обременения) права документально не зарегистрированы.



Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60, Заказчиком не предоставлена.

4. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., д. Малая Черная.

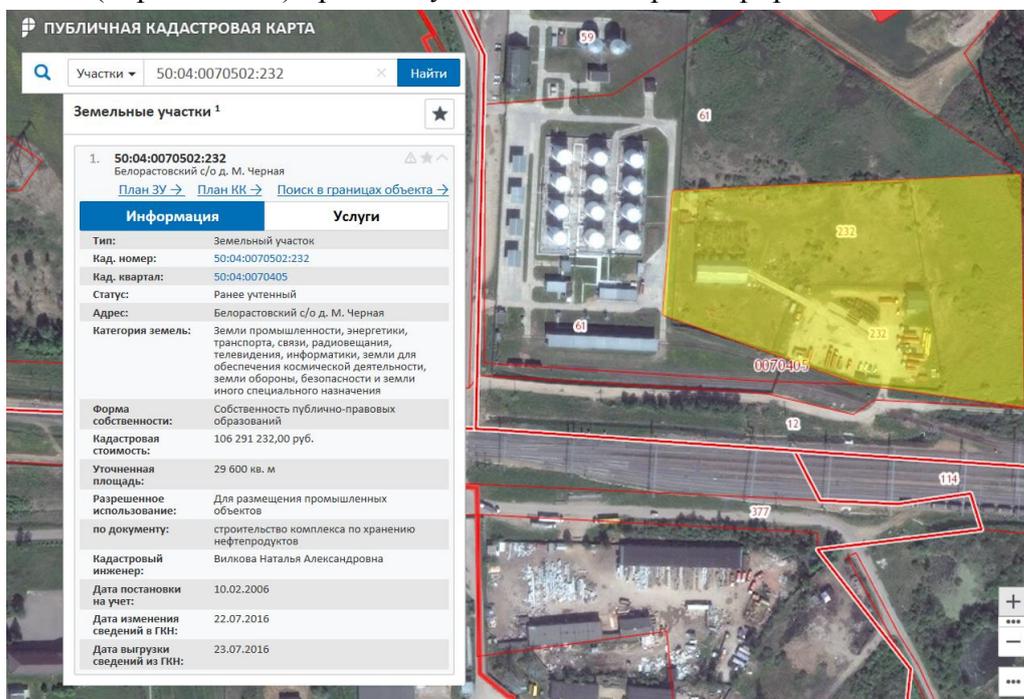
Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232, **представляет собой застроенный, данное обстоятельство устанавливает ограничение**

для его использования. Пользователю участка могут быть причинены убытки, в связи с невозможностью максимально использовать объект.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки находится в постоянном (бессрочном) пользовании у Открытого акционерного общества «ППОН Новое» (Договор аренды земельного участка №379-Д от 10.04.2003г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки ограничения (обременения) права документально не зарегистрированы.



Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый №50:04:0070502:232, Заказчиком не предоставлена.

2.9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую доходность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ), позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую стоимость. При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость: анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа НЭИ – сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта. Анализ НЭИ всегда проводится в два этапа: на первом этапе участок анализируется как незастроенный, а на втором – как улучшенный.

Для участка с существующими строениями заключение о наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

1. участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
2. анализ земли с существующими улучшениями, т.е.
 - объект должен быть реконструирован;
 - объект должен использоваться по другому назначению;
 - продолжение текущего использования объекта.

В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ – наиболее вероятное использование недвижимости, явно следуемое из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем НЭИ.

Определение наиболее эффективного использования объекта оценки

Законодательная разрешенность

Законодательным ограничением является разрешенное использование земельного участка, а также подлежащий оценке объем прав на него. Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов.

Таким образом, земельный участок может быть использован: для размещения производственной базы.

Физическая возможность

Физические характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки позволяют использовать его в соответствии с прямым назначением.

Финансовая целесообразность

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают объект оценки, по стоимости равный или превышающий издержки на воспроизводство или реконструкцию объекта.

Использование объекта оценки является финансово-целесообразным, так как не требует существенных инвестиций и может приносить выгоду владельцу.

Земельный участок может использоваться в соответствии с текущим использованием, что отвечает интересам собственника. Ввиду наличия однозначного вывода о возможности эффективного использования объекта оценки, дальнейший анализ наиболее эффективного использования проводить нецелесообразно.

Вывод: На основании изложенного и учитывая вид разрешенного использования объекта оценки, определяется рыночная стоимость, и разрешенное использование рассматривается наиболее эффективным использованием имущества – по виду разрешенного использования.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Определение стоимости объекта оценки проводится по результатам сопоставления расчетных величин стоимости, для получения которых применяются специальные оценочные подходы. В основу этих подходов положены интересы и побуждения сторон, участвующих в сделке, и характер конъюнктуры конкретного рынка.

Основными подходами в оценке являются:

- **затратный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;
- **сравнительный**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и

т.д.).

- **доходный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный - с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, т.е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

В зависимости от способа воспроизведения различают восстановительную стоимость и стоимость замещения. Восстановительная стоимость есть денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли.

Стоимость замещения выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, текущих ценах на инвестиционные ресурсы.

Главное преимущество затратного метода, определяющее его большую популярность среди практикующих оценщиков, состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на солидную сметно-нормативную базу.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании.

Указанные достоинства придают ему свойства универсального инструмента оценщика, работающего на российском рынке. Однако, применяя затратный метод, оценщику надо учитывать и ограничительные условия, вытекающие из его сути.

Сфера применения затратного подхода

1. Оценка на рынках, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для применения рыночного или доходного методов.
2. Страхование. Страховая сумма, страховой взнос, страховое возмещение наиболее часто определяются исходя из затрат страхователя.
3. Элементы затратного подхода используются также: при исчислении установленных законодательством налогов и сборов; переоценке основных фондов и в некоторых других случаях.

Вывод: В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р (в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 года № 2314-р), затратный подход в чистом виде к оценке земельных участков не применяется (т.к. «воспроизвести» земельный участок человек не в состоянии, земля не является воспроизводимым активом), а элементы затратного подхода используются лишь в части расчета стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений земельного участка (в методе остатка и в методе выделения). В рамках настоящего отчета земельный участок оценивается как свободный от строений, т.к. метод остатка для земли и метод выделения невозможно использовать, ввиду отсутствия информации об аналогичных единых (земельный участок +строение) объектах недвижимости, представленных к продаже. Таким образом, учитывая сделанные выводы, Оценщик обоснованно отказался от применения методов затратного подхода.

3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход используется при оценке, как свободных, так и застроенных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению и площади участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нём взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж и распределения.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения

можно рассматривать упомянутые группы. В таблице 1⁶ приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен [2]

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник при сделке передает покупателю

⁶Виноградов Д.В., Дерябин С.Ю. Экономика недвижимости – Учебное пособие, Владимирский государственный университет, Владимир, 2011

не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок. В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые объекты (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

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

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

В рамках данного отчета Оценщик рассматривал цены на земельные участки в рамках одной рыночной ситуации. В связи с чем, исследование и расчет корректировок на изменение цен не требовалось.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России определение рыночной стоимости объекта по ценам объектов-аналогов имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости на дату оценки и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Данная корректировка обусловлена условиями рынка.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Так как рассчитать данные корректировки достаточно сложно, важно учитывать данные факторы при подборе аналогов.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

Для целей данной оценки целесообразно рассматривать только физические характеристики земельного участка.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле, в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

На основании этого, при существенном различии площадей земельных участков-аналогов и объекта оценки в стоимости объектов-аналогов необходимо введение корректировок по данному фактору.

Размеры корректировок могут рассчитываться как на основе метода «парных продаж» (путем сравнения аналогичных земельных участков с различной площадью), так и на основании соответствующих исследований аналитических центров, групп, агентств.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов, в том числе налоговые отчисления.

Однако данный фактор играет значительную роль при расчете рыночной стоимости зданий и помещений, и значительно меньше отражается на стоимости земельных участков, так как наибольший набор экономических характеристик характерен именно для зданий и помещений: избыточность и неподходящая эргономика помещений в здании, неэффективность коммуникаций и т.п.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

Однако учесть данное обстоятельство при использовании информации о продаже объектов-аналогов достаточно сложно из-за ограниченности информации в объявлениях о продаже.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

Таблица 3⁷

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81
Расположение относительно автомагистралей			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,29	1,24	1,35
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке			
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15
Площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены земельного участка площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,83	0,81	0,84

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей

⁷ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 стр. 136.

корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

Данный фактор незначительно воздействует на стоимость земельных участков, так как создание парковочных мест возможно на земельном участке, и применяется для оценки стоимости зданий и помещений.

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки.

Данный фактор незначительно воздействует на стоимость земельных участков, так как создание парковочных мест возможно на земельном участке, и применяется для оценки стоимости зданий и помещений.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант).

Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

В случае с земельными участками, это могут быть различные нестационарные объекты. Расчет рыночной стоимости подобных объектов существенно усложняет расчет рыночной стоимости земельного участка, в связи с чем, целесообразно рассматривать в качестве аналогов участки «не обремененные» подобными объектами.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - 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 объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в г. Волжском Волгоградской области. Критерии отбора объектов аналогов в данном случае следующие:

- Назначение в соответствии с ННЭИ (коммерческое строительство);

- Сопоставимая площадь;
- Сопоставимое местоположение;
- Наличие коммуникаций.

Порядок внесения поправок следующий: целевое назначение, местоположение, площадь участка, факторы, изменяющие стоимость земельного участка.

Проанализировав сложившуюся ситуацию, Оценщик пришел к выводу, что на вторичном рынке ситуация характеризуется относительно установившимся сроком экспозиции (т.е. временем предложения объекта до его реализации) – в среднем от 3 до 9 месяцев. Используя сложившуюся ситуацию, покупатель ищет варианты, которые максимально соответствовали бы его материальным возможностям, требованиям, предъявляемым им к качеству объекта, при этом тщательным образом рассматривая юридическую сторону оформления сделки.

В результате анализа рынка объектов, сходных с оцениваемым объектом по состоянию на дату оценки были выбраны актуальные на дату оценки предложения о продаже объектов в качестве аналогов. Копии источников информации, подтверждающих достоверность используемых предложений, приведены в Приложениях к настоящему Отчету. Основными критериями для отбора предложений о продаже земельных участков в качестве объектов-аналогов являлись: местоположение объекта, целевое назначение (разрешенное использование), наибольшая близость характеристик окружения оцениваемого объекта и объекта аналога.

Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблицах.

Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61

Таблица 4

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки			
		Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации		https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye-uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_669263446	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-luchinskoe-140511185/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belyy-rast-111769926/
2	Дата предложения		фев.17	фев.17	фев.17
3	Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Малая Черная	Московская область, г.Дмитров	Московская область, Дмитровский район, д.Лучинское	Московская область, Дмитровский район, с.Белый Раст
4	Переданные права	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
5	Вид разрешенного использования	Для строительства комплекса по хранению горюче-	Для размещения производственных и административных	Для размещения производственных и административных	Для размещения производственных и административных

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки			
		Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		смазочных материалов	зданий, сооружений	зданий, сооружений	зданий, сооружений
6	Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	электричество, водоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка
7	Цена продажи, руб.		14 200 000	16 000 000	10 500 000
8	Цена продажи, руб./кв.м.		473	533	600
9	Размер земельного участка, кв.м.	42 000	30 000	30 000	17 500
10	Скидка на рынок, %		15,00	15,00	15,00
11	Скорректированная цена, руб.		402	453	510
12	Корректировка на вид права, %		0	0	0
13	Скорректированная цена, руб.		402	453	510
13	Корректировка на обременение, %		-50	-50	-50
14	Скорректированная цена, руб.		201	227	255
15	Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
16	Скорректированная цена, руб.		201	227	255
	Коэффициент корректировки (K _s)	0,740	0,762	0,762	0,798
17	Корректировка на размер участка, %		-2,83	-2,83	-7,20
18	Скорректированная цена, руб.		201	220	237
19	Корректировка на коммуникации, %		27,00	27,00	27,00
20	Скорректированная цена, руб.		255	280	301
21	Общая валовая коррекция		44,83	44,83	49,20
22	Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,34
	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	279			
	Стоимость земельного участка, руб.	11 709 729			

Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59

Таблица 5

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки			
		Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации		https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3_g_a_promnaznacheniya_669263446	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-luchinskoe-140511185/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belyy-rast-111769926/
2	Дата предложения		фев.17	фев.17	фев.17
3	Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Кузьево	Московская область, г.Дмитров	Московская область, Дмитровский район, д.Лучинское	Московская область, Дмитровский район, с.Белый Раст
4	Переданные права	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
5	Вид разрешенного использования	Под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов	Для размещения производственных и административных зданий, сооружений	Для размещения производственных и административных зданий, сооружений	Для размещения производственных и административных зданий, сооружений
6	Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	электричество, водоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка
7	Цена продажи, руб.		14 200 000	16 000 000	10 500 000
8	Цена продажи, руб./кв.м.		473	533	600
9	Размер земельного участка, кв.м.	10 000	30 000	30 000	17 500

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки			
		Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
10	Скидка на рынок, %		15,00	15,00	15,00
11	Скорректированная цена, руб.		402	453	510
12	Корректировка на вид права, %		0	0	0
13	Скорректированная цена, руб.		402	453	510
13	Корректировка на обременение, %		-50	-50	-50
14	Скорректированная цена, руб.		201	227	255
15	Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
16	Скорректированная цена, руб.		201	227	255
	Коэффициент корректировки (K _с)	0,837	0,762	0,762	0,798
17	Корректировка на размер участка, %		9,82	9,82	4,89
18	Скорректированная цена, руб.		201	249	267
19	Корректировка на коммуникации, %		27,00	27,00	27,00
20	Скорректированная цена, руб.		255	316	340
21	Общая валовая коррекция		51,82	51,82	46,89
22	Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,34
	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	304			
	Стоимость земельного участка, руб.	3 041 302			

Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60

Таблица 6

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки			
		Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации		https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uc_hastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_669263446	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-luchinskoe-140511185/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belyy-rast-111769926/
2	Дата предложения		фев.17	сен.16	сен.16
3	Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., дер.Кузьево	Московская область, г.Дмитров	Московская область, Дмитровский район, д.Лучинское	Московская область, Дмитровский район, с.Белый Раст
4	Переданные права	Постоянное (бессрочное) пользование	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
5	Вид разрешенного использования	Под строительство артезианской скважины	Для размещения производственных и административных зданий, сооружений	Для размещения производственных и административных зданий, сооружений	Для размещения производственных и административных зданий, сооружений
6	Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
7	Цена продажи, руб.		14 200 000	16 000 000	10 500 000
8	Цена продажи, руб./кв.м.		473	533	600
9	Размер земельного участка, кв.м.	3 000	30 000	30 000	17 500
10	Скидка на рынок, %		15,00	15,00	15,00
11	Скорректированная цена, руб.		402	453	510
12	Корректировка на вид права, %		-14	-14	-14
13	Скорректированная цена, руб.		346	390	439
14	Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена, руб.		346	390	439
	Коэффициент корректировки (K _с)	0,927	0,762	0,762	0,798
16	Корректировка на размер участка, %		19,70	19,70	10,23

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки			
		Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
17	Скорректированная цена, руб.		346	467	483
18	Корректировка на коммуникации, %		0,00	0,00	0,00
19	Скорректированная цена, руб.		346	467	483
20	Общая валовая коррекция		34,70	34,70	25,23
21	Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,34
	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.		433		
	Стоимость земельного участка, руб.		1 297 688		

Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232

Таблица 7

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки			
		Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Источник информации		https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye-uchastki/uchastok-3-ga-promnaznacheniya-669263446	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-luchinskoe-140511185/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belyy-rast-111769926/
2	Дата предложения		фев.17	фев.17	фев.17
3	Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., д. Малая Черная	Московская область, г.Дмитров	Московская область, Дмитровский район, д.Лучинское	Московская область, Дмитровский район, с.Белый Раст
4	Переданные права	Постоянное (бессрочное) пользование	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
5	Вид разрешенного использования	строительство комплекса по хранению нефтепродуктов	Для размещения производственных и административных зданий, сооружений	Для размещения производственных и административных зданий, сооружений	Для размещения производственных и административных зданий, сооружений
6	Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	электричество, водоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка
7	Цена продажи, руб.		14 200 000	16 000 000	10 500 000
8	Цена продажи, руб./кв.м.		473	533	600
9	Размер земельного участка, кв.м.	29 600	30 000	30 000	17 500
10	Скидка на рынок, %		15,00	15,00	15,00
11	Скорректированная цена, руб.		402	453	510
12	Корректировка на вид права, %		0	0	0
13	Скорректированная цена, руб.		402	453	510
13	Корректировка на обременение, %		-50	-50	-50
14	Скорректированная цена, руб.		201	227	255
15	Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
16	Скорректированная цена, руб.		201	227	255
	Коэффициент корректировки (K _S)	0,763	0,762	0,762	0,798
17	Корректировка на размер участка, %		0,11	0,11	-4,38
18	Скорректированная цена, руб.		201	227	244
19	Корректировка на коммуникации, %		27,00	27,00	27,00
20	Скорректированная цена, руб.		255	288	310
21	Общая валовая коррекция		42,11	42,11	46,38
22	Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,34
	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.		285		
	Стоимость земельного участка, руб.		8 426 985		

Оценщик (индивидуальный предприниматель)
Панфилов Станислав Николаевич

390000, Российская Федерация,
г. Рязань, ул. Николодворянская, д. 5, кв. 3
☎ (4912) 50-47-90

Описание вносимых поправок:

1. Право собственности

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 стр. 115.

2. Условия продажи

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно - регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-аналогии продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

3. Сделка или предложение Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 стр. 113). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по средним и крупным городам России значения скидок на торг.

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 15%.

Корректировка на обременение

Земельные участки с кадастровыми номерами №№ 50:04:0070405:61, 50:04:0070405:59, 50:04:0070502:232 представляют собой застроенные (земли общего пользования).

Данное обстоятельство устанавливает ограничение для использования участков. Пользователю участка могут быть причинены убытки, в связи с невозможностью максимально использовать объект. В «Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут», опубликованной на сайте http://mdcrf.ru/analytics/metodika_opredelenija_stoimosti_servitut/, оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими. Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для земельного участка. Данные приведены в таблице (на конкретном примере):

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния	Низкая, сервитут	Ниже среднего.	Средняя,	Выше среднего.	Высокая, сервитут

на распоряжение земельным участком	практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	4	0	0
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого			100,00%		
Количество факторов			4		
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута			50%		

Существующее ограничение имеет среднее влияние, составляет 50%.

Расчет рыночной стоимости земельных участков осуществляется следующим образом: рассчитаны удельные показатели рыночной стоимости всех земельных участков, затем средний удельный показатель, далее к нему была применена понижающая корректировка в размере 50% (см. выше), полученная величина умножена на площадь.

В соответствии со ст. 23, 41 Земельного кодекса РФ, ст. 264 Гражданского кодекса РФ на указанных земельных участках могут быть установлены сервитуты в интересах собственников зданий и сооружений, как лиц, имеющих право на использование земельных участков для целей прохода, проезда через земельный участок, в целях ремонта линий и сетей, причем с государственной регистрацией таких сервитутов.

4. Категория земель, разрешенное использование (назначение)

Корректировка учитывает, к какой категории относится земельный участок. Корректировка имеет большое значение для земельных участков, поскольку вид использования земельного участка существенно сказывается на его стоимости. Объекты оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет категорию земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование объектов оценки – под промышленное строительство, объекты аналоги – под промышленное строительство, поэтому корректировка на назначение участка не производилась.

5. Местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер

прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка на местоположение рассчитывается согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 стр. 75. Корректировка не проводилась.

6. Размер участка

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

В связи с тем, что площади земельных участков оцениваемых объектов и объектов-аналогов отличаются между собой, оценщиком была введена поправочная корректировка, обусловленная тем, что большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка⁸, так как другие аналогичные публикации отсутствуют.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

⁸ Источник информации: Власов А.Д. Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях. - Имущественные отношения в РФ. – 2005. - №1. – С. 3-9

Таблица 8

Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K _s)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

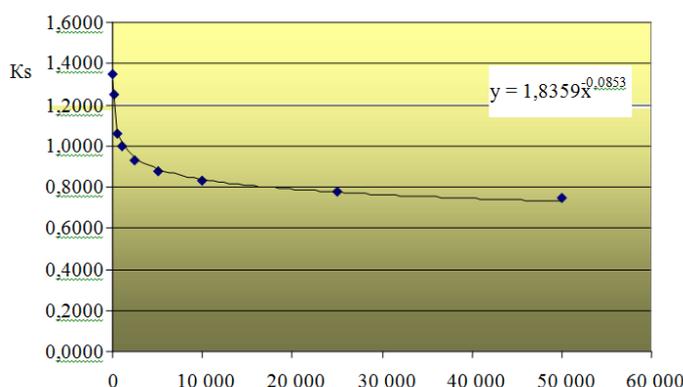


Рисунок Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент детерминации 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, м².

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_S = \left(\frac{C_{00}}{C_{0A}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_S – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

7. Наличие коммуникаций

Отсутствие или недостатки центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то

цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

Корректировка на коммуникации проводилась согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л. А., издание третье актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014.

Вывод: рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом округления, 24 476 000 (Двадцать четыре миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч) рублей, НДС не начисляется, в том числе:

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Малая Черная - 11 710 000 (Одиннадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Кузьево - 3 041 000 (Три миллиона сорок одна тысяча) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., дер.Кузьево - 1 298 000 (Один миллион двести девяносто восемь тысяч) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., д. Малая Черная - 8 427 000 (Восемь миллионов четыреста двадцать семь тысяч) рублей.

3.4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход к оценке земельных участков - это методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип наиболее эффективного использования и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка может быть определена исходя из доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации недвижимости.

Доходный подход включает метод капитализации земельной ренты (дохода), метод остатка и метод предполагаемого использования.

Вывод: Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. В данном отчете расчет рыночной стоимости доходный подход не проводился из-за отсутствия необходимой информации.

4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При оценке в соответствии со стандартами оценки и общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный:

подход по затратам заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа и определении затрат;

оценка методом сравнительного анализа продаж использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Вместе с тем при оценке земельного участка сравнительный подход будет иметь решающее значение;

оценка доходным подходом использует информацию о прибыли, которую приносит объект недвижимости при сдаче в аренду. Преимущество данного подхода состоит в его

способности определять стоимость исходя из приносимой прибыли. Недостаток же состоит в сложности прогноза будущих доходов за несколько лет вперед.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р (в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 года № 2314-р), затратный подход в чистом виде к оценке земельных участков не применяется (т.к. «воспроизвести» земельный участок человек не в состоянии, земля не является воспроизводимым активом), а элементы затратного подхода используются лишь в части расчета стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений земельного участка (в методе остатка и в методе выделения). В рамках настоящего отчета земельный участок оценивается как свободный от строений, т.к. метод остатка для земли и метод выделения невозможно использовать, ввиду отсутствия информации об аналогичных единых (земельный участок +строение) объектах недвижимости, представленных к продаже. Таким образом, учитывая сделанные выводы, Оценщик обоснованно отказался от применения методов затратного подхода.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. В данном отчете расчет рыночной стоимости доходный подход не проводился из-за отсутствия необходимой информации.

Результаты, полученные с помощью различных методов в рамках вышеуказанных подходов, могут отличаться друг от друга, демонстрируя некоторый разброс значений стоимости. Для того, чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ о величине стоимости, проведено итоговое согласование значений, полученных разными подходами.

При выводах об итоговой величине стоимости следует руководствоваться прежде всего целью и задачами оценки, а также количеством и качеством имеющейся по каждому методу информации. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина от результатов, полученных методами затратного, сравнительного (рыночного) и доходного подходов.

Значения весовых коэффициентов:

0,0 - затратный подход; 1,0 - сравнительный подход; 0,0 - доходный подход.

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, НДС не начисляется, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61	не применялся	0,00	11 710 000	1,00	не использовался	0,00	11 710 000
2	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59	не применялся	0,00	3 041 000	1,00	не использовался	0,00	3 041 000
3	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60	не применялся	0,00	1 298 000	1,00	не использовался	0,00	1 298 000
4	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232	не применялся	0,00	8 427 000	1,00	не использовался	0,00	8 427 000
	Итого:			24 476 000				24 476 000

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящей оценки, можно сделать следующее заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки: **рыночная стоимость недвижимого**

имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу «ППОН Новое», для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по состоянию на 27 февраля 2017 года составляет 24 476 000 (Двадцать четыре миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч) рублей, НДС не начисляется, в том числе:

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Малая Черная - 11 710 000 (Одиннадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Кузьево - 3 041 000 (Три миллиона сорок одна тысяча) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., дер.Кузьево - 1 298 000 (Один миллион двести девяносто восемь тысяч) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов, общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., д. Малая Черная - 8 427 000 (Восемь миллионов четыреста двадцать семь тысяч) рублей.

Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и не носит обязательного характера (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, статья 5 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки. Целью проведенной нами работы являлась только подготовка информации, необходимой для принятия

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

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS содержат следующее положения:

1.4 ...Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований ... (к содержанию отчета).

3.5. При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Открытому акционерному обществу «ППОН Новое», для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)», по состоянию на 27 февраля 2017 года составляет 24 476 000 (Двадцать четыре миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч) рублей, НДС не начисляется⁹, в том числе:

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 42 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:61, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Малая Черная - 11 710 000 (Одиннадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под расширение территории комплекса по хранению горюче-смазочных материалов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:59, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, г/п Икша, д. Кузеево - 3 041 000 (Три миллиона сорок одна тысяча) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство артезианской скважины, общей площадью 3 000 кв.м., кадастровый № 50:04:0070405:60, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., дер.Кузеево - 1 298 000 (Один миллион двести девяносто восемь тысяч) рублей;

- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: строительство комплекса по хранению нефтепродуктов,

⁹Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

общей площадью 29 600 кв.м., кадастровый № 50:04:0070502:232, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, Белорастовский с.о., д. Малая Черная - 8 427 000 (Восемь миллионов четыреста двадцать семь тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации Ф3-135 ст. 12 и в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав. Отчет достоверен в полном объеме при его использовании только на дату оценки и указанных целях.

Оценщик (индивидуальный предприниматель)



Панфилов Станислав Николаевич

ПРИЛОЖЕНИЕ

https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_661... Яндекс Купить земе... Участок 3... Продаю уча... Продаю уча... ДБО BS-Client Развитие

https--www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узоры Коллекция веб-фрагм... ДБО BS-Client Развитие

★ Участок 3 га (промназначения)

№ 669263446, размещено 19 февраля в 13:20 1336 (+6)

14 200 000 ₽

Купить в кредит >>

8 901 578-91-19

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Юрий
Подтвержден
На Avito с июня 2014

Контактное лицо
Юрий

Адрес
Московская область, Дмитров,
Московская область, Дмитров



Расстояние до города: 4 км; Площадь: 300 сот.

Адрес: Московская область, Дмитров, Московская область, Дмитров



http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-luchinskoe-140511185/ Яндекс Купить земе... Участок 3 га... Продаю ... Продаю уча... ДБО BS-Client Развитие

https--www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узоры Коллекция веб-фрагм... ДБО BS-Client Развитие

Realty.dmir.ru НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

ЦИАН - ваш мобильный риелтор

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ВОЙТИ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

главная > купить недвижимость московской области > купить коммерческие земли в дмитровском районе

Продаю участок, ш. Дмитровское, 65 км., Лучинское д. показать на карте

16 000 000 руб.

 Дмитровское ш., 65 км.

 подписаться на похожие  следить за ценой

Земельный участок 3 га в Дмитровском р-не, д Лучинское, ЗНП под парашютную базу. Коммуникации: электричество и газ подведены. На участке установлена парашютная вышка (продается за отдельную плату), забор из профлиста, круглогодичный асфальтированный подъезд.

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
3 га площадь
ИЖС назначение

ИНФРАСТРУКТУРА
есть электричество
есть газ

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Разместил(а) менеджер компании
Компания MeGaPolis
Размещено 10.01.2017
Телефон показать телефон

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
менеджер компании PRO MeGaPolis Показать телефон

ОБЪЕКТЫ (121) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*
Текст

КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

ДОКОН МСБ-С

(499) 116 51 10 | www.dokon.biz

Оценщик (индивидуальный предприниматель)
Панфилов Станислав Николаевич

390000, Российская Федерация,
г. Рязань, ул. Николодворянская, д. 5, кв. 3
 (4912) 50-47-90

http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-belyy-rast-111769926/ Яндекс Купить земе... Участок 3 га... Продаю уча... Продаю ...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм... ДБО BS-Client Развитие

Realty.dmir.ru НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ **НЕДВИЖИМОСТЬ ЦЕНЫ** ЦИАН - ваш мобильный риэлтор

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ВОЙТИ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > купить недвижимость московской области > купить коммерческие земли в дмитровском районе

Продаю участок, ш. Дмитровское, 30 км., Белый Раст с. [показать на карте](#)



ПРЕМИУМ

60 000 руб./сотку

Дмитровское ш., 30 км.

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

земельный участок 1,7 га, промышленные земли, 30 км от МКАД по Дмитровскому или Рогачевскому ш. 200м от ЦКАД (бетонка) в г/п Икша с. Белый Раст. Категория земель: земли поселений. Вид разрешенного использования: для размещения объектов производственной деятельности. Вид права: аренда 49 лет с возможностью выкупа в собственность. Коммуникации: по границе участка электроэнергия, газопровод в 200 м.

[Все фото \(3\)](#)

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

175 сот. площадь
зп назначение

ИНФРАСТРУКТУРА

нет электричества
нет водоснабжения
нет газа
нет канализации

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а) менеджер компании

**КВАРТИРЫ
ОТ ЗАСТРОЙЩИКА**

Спецпредложения
Москва и область
[Все | Новостройки | Коммерческая](#)



ЖК «Центр-Сити»
Квартал жилых небоскребов. 1 км до Москва Сити. Потрясающие панорамные виды на город.
От 5,7 млн руб.
Тел.: (495) 432-18-27

[Показать все спецпредложения >](#)

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

03 июля 2007 года
дата включения в реестр

372
№ согласно реестра

**Панфилов
Станислав Николаевич**
паспорт 6100 184742, выдан Железнодорожным РОВД
г. Рязани 24.05.2001 г. код подразделения 622-028,
зарегистрирован: г. Рязань, ул. Павлова, д. 46, кв. 21-22

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОС»**

Н.Н.Бабичева

СВИДЕТЕЛЬСТВО



ОЦ № 21-45/0006/16

Страхование ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Страховой полис выдан в подтверждение заключения договора страхования ОЦ № 21-45/0006/16 от 14 марта 2016г. между Страховщиком ООО «Строительная Страховая Группа» и Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика (далее – Правила страхования) на основании Заявления Страхователя на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК	ООО «Строительная Страховая Группа». Лицензия СИ №3857 129223, г. Москва, проспект Мира, д. 119, строение 538. тел/факс: (495) 780-95-20 ИНН 7713517010 КПП 997950001 р/с № 40701810500000000040 в АО «НС Банк», г. Москва к/с № 30101810945250000158 БИК 044525158
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик - Панфилов Станислав Николаевич Адрес: 390000, г. Рязань, ул. Николодворянская д.5 кв.3 Телефон: 8-920-634-11-10
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА	200 000 000 (двести миллионов) руб.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	11 500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) руб.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Единовременным платежом на расчетный счет Страховщика в срок до 03.04.2016г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	с 10 апреля 2016г. по 09 апреля 2017г.
ФРАНШИЗА:	Франшиза не применяется.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ	Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования. Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда) могут быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
Приложения, являющиеся неотъемлемой частью полиса	1. Правила страхования; 2. Заявление на страхование

СТРАХОВЩИК
Заместитель генерального директора
ООО «Строительная Страховая Группа»
К.В. Ларюшкин
МП 14 марта 2016г.



СТРАХОВАТЕЛЬ
Страхователь с правилами страхования
ознакомлен и один экземпляр получил.
С.Н. Панфилов
14 марта 2016г.



СТРОИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ГРУППА

129223, г. Москва,
проспект Мира, д. 119, стр. 538
телефон: (495) 780-95-20