

Общество с ограниченной ответственностью «Инновации Бизнес Консалтинг» (ООО «ИБК»)
115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204
Тел./факс (495) 796-25-50

Отчёт №1-28.05.0/18

от 28 мая 2018 года

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 5 (ПЯТИ)
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОРЕХОВО-ЗУЕВСКИЙ РАЙОН, Г.
КУРОВСКОЕ, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 105.**

Москва – 2018

Общество с ограниченной ответственностью «Инновации Бизнес Консалтинг» (ООО «ИБК»)
115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204
Тел./факс (495) 796-25-50

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО «Инновации Бизнес Консалтинг»

_____ Акимов П. А.

28 мая 2018 г.

Отчёт №1-28.05.О/18 от 28 мая 2018 года

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 5 (ПЯТИ)
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОРЕХОВО-ЗУЕВСКИЙ РАЙОН, Г.
КУРОВСКОЕ, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 105.

Дата оценки: 28 мая 2018г.

Заказчик: ООО «АЛВА»

Адрес: 111141, г. Москва, ул. Плеханова, 17

Договор: № 1-28.05.ДО/18 от 28 мая 2018 года

Отчет: № 1-28.05.О/18 от 28 мая 2018 года

Исполнитель: ООО «Инновации Бизнес Консалтинг»

Адрес:

Юридический: 115522, г. Москва, Пролетарский пр-кт, д. 17, корп. 1, оф. 204

Оценщики – эксперты являются членами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков и включены в реестр оценщиков

Профессиональная ответственность Оценщиков застрахована в страховой компании ООО «Абсолют страхование»

Цели и задачи оценки: Определение рыночной стоимости 5 (пяти) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105.

Москва – 2018

111141, г. Москва, ул. Плеханова, 17
 №1-28.05.О/18 от 28 мая 2018 года

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 1-28.05.ДО/18 от 28 мая 2018 года, ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» провело независимую оценку рыночной стоимости 5 (пяти) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, в том числе:

№п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	3919
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	595
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	367
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868	595
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	1100

Целью оценки является определение рыночной стоимости 5 (пяти) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105., в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», «Определение Ликвидационной Стоимости (ФСО № 12)», Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российское общество оценщиков (РОО), другими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости 5 (пяти) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105., по состоянию на 28.05.2018г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно составляет:

- НДС не облагается:

5 967 000 (пять миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей

В том числе:

№п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.

1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	3919	3 556 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	595	540 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	367	333 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868	595	540 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	1100	998 000

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на опыте и профессиональных знаниях. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете.

Данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке объекта оценки, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам экспертизы просим обращаться по телефону или электронной почте.

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С признательностью,

Генеральный директор

ООО «Инновации Бизнес Консалтинг»

П. А. Акимов

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании Договора № 1-28.05.ДО/18 от 28 мая 2018 года ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» проводит оценку рыночной стоимости рыночной стоимости 5 (пяти) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105.

ЗАКАЗЧИК: ООО «АЛВА», в лице Конкурсного управляющего Соломатина Олега Борисовича (ИНН 773377554474, страховой номер индивидуального лицевого счета 057-131-580-44). Место нахождения: юридический адрес: 111141, г. Москва, ул. Плеханова, 17, ИНН/КПП 7720528414/ 772001001, ОГРН 1057747193899 от 08.06.2005.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Инновации Бизнес Консалтинг», в лице Генерального директора Акимова Павла Александровича, действующего на основании Устава. Место нахождения: юридический адрес: 115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204, ИНН/КПП 7724724748/772401001, р/с 40702810638060056874 в Сбербанк России ОАО, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Деятельность компании соответствует требованиям ст. 15.1 Ф.З. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» принимает на себя обязательства осуществить оценочные работы.

1. Объект оценки:	5 (пять) земельных участков, в том числе:		
	№п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м.
	1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	3919
	2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	595
	3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	367
	4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868	595
	5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	1100
2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (Имущественные права на объект):	Право собственности		
3. Вид определяемой стоимости:	Рыночная		
4. Цели оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
5. Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущественных прав		
6. Дата оценки:	28.05.2018г.		
7. Форма отчета	Полная письменная		
8. Срок проведения оценки:	28.05.2018г. - 28.05.2018г.		
9. Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в разделе 1.4		
10. Применяемые нормативно-правовые акты и стандарты оценки:	ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты оценки: 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;		

	4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 6.Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2015 РОО) другие законодательные и нормативные акты в области оценочной деятельности
11. Состав объекта оценки	Приведен в Разделе 2.1. Точное описание объекта оценки
13. Характеристики объекта оценки	Приведены в Разделе 2.1. Точное описание объекта оценки
14. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Особенности проведения осмотра объекта оценки отсутствуют; Препятствия проведения осмотра объекта отсутствуют
15. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Вся необходимая информация предоставлена в срок в установленном договором об оценке порядке
16. Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
1.2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
1.3. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	11
1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	12
1.5. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВОВАВШИХ В ОЦЕНКЕ.....	14
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР.....	15
1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,	16
2.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	19
2.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.4. АНАЛИЗ РЫНКА.....	21
РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	62
3.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.....	64
3.3. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	68
3.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	68
3.3.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	79
3.3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	80
РАЗДЕЛ 4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.....	82
5.1. НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 “Документы заказчика и информационные материалы”	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 “Фотографии”	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 “Документы оценщика”	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Перечень основных данных, использованных при проведении оценки объекта оценки

№ п/п	Название	Характеристика		
1	Объект оценки	5 (пять) земельных участков, в том числе:		
		№п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м.
		1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	3919
		2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	595
		3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	367
		4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868	595
		5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	1100
2	Вид определяемой стоимости	Рыночная		
3	Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
4	Оцениваемые права	Право собственности		
5	Собственник объекта права	ООО «АЛВА»		
6	ОГРН заказчика	1057747193899 от 08.06.2005		
7	Основные предположения и допущения, сделанные в отчёте	см. раздел 1.4.		
8	Дата оценки	28.05.2018г.		
9	Дата осмотра объекта оценки	28.05.2018г.		
10	Дата составления отчета	28.05.2018г.		
11	Порядковый номер отчёта	№ 1-28.05.О/18 от 28.05.2018г.		
12	Срок проведения оценки	28.05.2018 г. - 28.05.2018г.		
13	Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 1-28.05.ДО/18 от 28 мая 2018 года		
14	Форма отчёта	Полная письменная		
15	Используемые стандарты оценки	ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 Г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), федеральные стандарты оценки: 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости. Требования к отчету об оценке (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;		

		<p>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.. № 611</p> <p>5.Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации “Российское общество оценщиков” (ССО 2015 РОО)</p> <p>другие законодательные и нормативные акты в области оценочной деятельности</p>																										
16	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб.	<p>Затратный подход – обоснованный отказ</p> <p>Доходный подход – обоснованный отказ</p> <p>Сравнительный подход – 5 967 000 (пять миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей</p>																										
17	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	<p>- НДС не облагается: 5 967 000 (пять миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей</p> <p style="text-align: center;">в том числе:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">№п/п</th> <th style="width: 70%;">Адрес объекта</th> <th style="width: 10%;">Общая площадь, кв.м.</th> <th style="width: 15%;">Рыночная стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.</td> <td style="text-align: center;">3919</td> <td style="text-align: center;">3 556 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866</td> <td style="text-align: center;">595</td> <td style="text-align: center;">540 000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867</td> <td style="text-align: center;">367</td> <td style="text-align: center;">333 000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868</td> <td style="text-align: center;">595</td> <td style="text-align: center;">540 000</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869</td> <td style="text-align: center;">1100</td> <td style="text-align: center;">998 000</td> </tr> </tbody> </table>			№п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	3919	3 556 000	2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	595	540 000	3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	367	333 000	4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868	595	540 000	5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	1100	998 000
№п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.																									
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	3919	3 556 000																									
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	595	540 000																									
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	367	333 000																									
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868	595	540 000																									
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	1100	998 000																									

1.2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Подходы к оценке: Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ статья 3:

Для целей настоящего Федерального закона под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Для целей настоящего Федерального закона под **ликвидационной стоимостью** понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (

Для целей настоящего Федерального закона под **инвестиционной стоимостью** понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

1.3. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты, правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом: Министерство экономического развития и торговли РФ приказами №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года утвердило федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3; №611 от 25 сентября 2014 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российское общество оценщиков (РОО)

Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

1. При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

2. Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. При заключении договора об оценке оценщик предоставил заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке регулирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации зафиксирован в договоре об оценке.

4. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

5. Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном отчете выражена в рублях в виде единой величины, т.к. в договоре об оценке не предусмотрено иное.

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности/право аренды на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.

3. Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.

4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов

работы Оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

5. Оценщик не обязан на основании отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

6. Оценщик исходил из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой. Информация, полученная от Заказчика и сторонних специалистов, представляется достоверной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

7. Оценщик не несет ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, связанные с бухгалтерской отчетностью, юридическим состоянием прав владения, пользования и распоряжения объектом оценки по предоставленным данным.

8. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Допущения в расчётах указаны в тексте отчёта.

9. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

10. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

11. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимающих участие в работе и фирме, в которой они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью и другим мотивам без предварительного письменного согласия Оценщика.

12. Полученный результат применяется для целей реализации имущественных прав.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

14. Данная оценка является независимым оценочным суждением, которое может быть принято во внимание Заказчиком при принятии решения относительно наиболее вероятной рыночной цены объекта оценки.

15. Наличие потенциально опасных материалов, различных электромагнитных, других излучений и иных скрытых факторов в местах расположения имущества оцениваемой недвижимости может повлиять на его стоимость. Стоимость объекта оценки, была определена исходя из отсутствия скрытых факторов, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик не несет ответственности ни за наличие, обнаружение таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

1.5. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВОВАВШИХ В ОЦЕНКЕ

Лица, непосредственно выполнявшие данную работу, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки движимого и недвижимого имущества

Фамилия, имя и отчество лиц, непосредственно выполнявших работу по оценке объекта оценки, уровень их профессиональной подготовки указаны ниже:

Генеральный директор (координатор проекта, оценщик):

Генеральный директор (координатор проекта):	<i>Акимов Павел Александрович</i>
Стаж работы в оценке	с сентября 2008 года
Членство в СРО	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков» (включён в Реестр оценщиков ООО РОО 13 января 2010 года за регистрационным № 006241)
Дипломы о высшем образовании:	Московский экономико-финансовый институт от 2008 г., специальность «Финансы и кредит».
Диплом о профессиональной переподготовке:	Московской финансово – промышленной академии от 2009 г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984950.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховая компания ООО СК «Абсолют страхование». Страховой полис № 022-073-001292/17 от 03.10.2017 г. Срок страхования 15 октября 2017 года по 22 ноября 2018 года. Общий лимит ответственности Страховщика – 10 000 000 рублей

Член рабочей группы (оценщик)	<i>Непочатой Денис Андреевич</i> , г. Москва
Стаж работы в оценке	с сентября 2008 года
	Трудовой договор с ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» № 29/12/09 от 29 декабря 2009 года,
Членство в СРО	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков» (включен в Реестр оценщиков ООО РОО 20 января 2010 года за регистрационным № 006228)
Дипломы о высшем образовании:	Московский Государственный Университет Пищевых Производств от 2008 г., специальность «Экономист (Бухгалтерский учёт)» Московский Государственный Университет Пищевых Производств от 2008 г., специальность «Инженер-механик (Машины и аппараты пищевых производств)»
Диплом о профессиональной переподготовке:	Московской финансово – промышленной академии от 2009 г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП – I№ 112604 от 27 февраля 2009 года.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховая компания ООО «Абсолют страхование». Страховой полис № 022-073-001467/17 от 16.11.2017 г. Срок страхования 23 ноября 2017 года по 22 ноября 2018 года. Общий лимит ответственности Страховщика – 10 000 000 рублей
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключён договор	
Наименование компании	ООО «Инновации Бизнес Консалтинг».
ОГРН	1097746684298 от 3 ноября 2009 года.
Юридический адрес	115522, Москва, Пролетарский пр-т, д.17, корп. 1.
Генеральный директор:	Акимов Павел Александрович

<i>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Компании:</i>	Страховая компания ООО «Абсолют страхование». Страховой полис № 022-073-0001466/17 от 16.11.2017 г. Срок страхования 23 ноября 2017 года по 22 ноября 2018 года. Общий лимит ответственности Страховщика – 5 000 000 рублей.
---	--

Образовательные и профессиональные сертификаты оценщика приведены в Приложении 3.

Иные специалисты не привлекались.

1.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР

Оценка проведена оценочной компанией Общество с ограниченной ответственностью «Инновации Бизнес Консалтинг».

Юридический адрес: 115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204.

Местонахождение: 115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204.

ОГРН: 1097746684298 от 3 ноября 2009 года

Профессиональная ответственность застрахована в страховой компании:

Страховая компания ООО «Абсолют страхование». Страховой полис № 022-073-0001466/17 от 16.11.2017 г. Срок страхования 23 ноября 2017 года по 22 ноября 2018 года. Общий лимит ответственности Страховщика – 5 000 000 рублей.

Документация о компании приводятся в Приложении 3.

1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 п.23

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

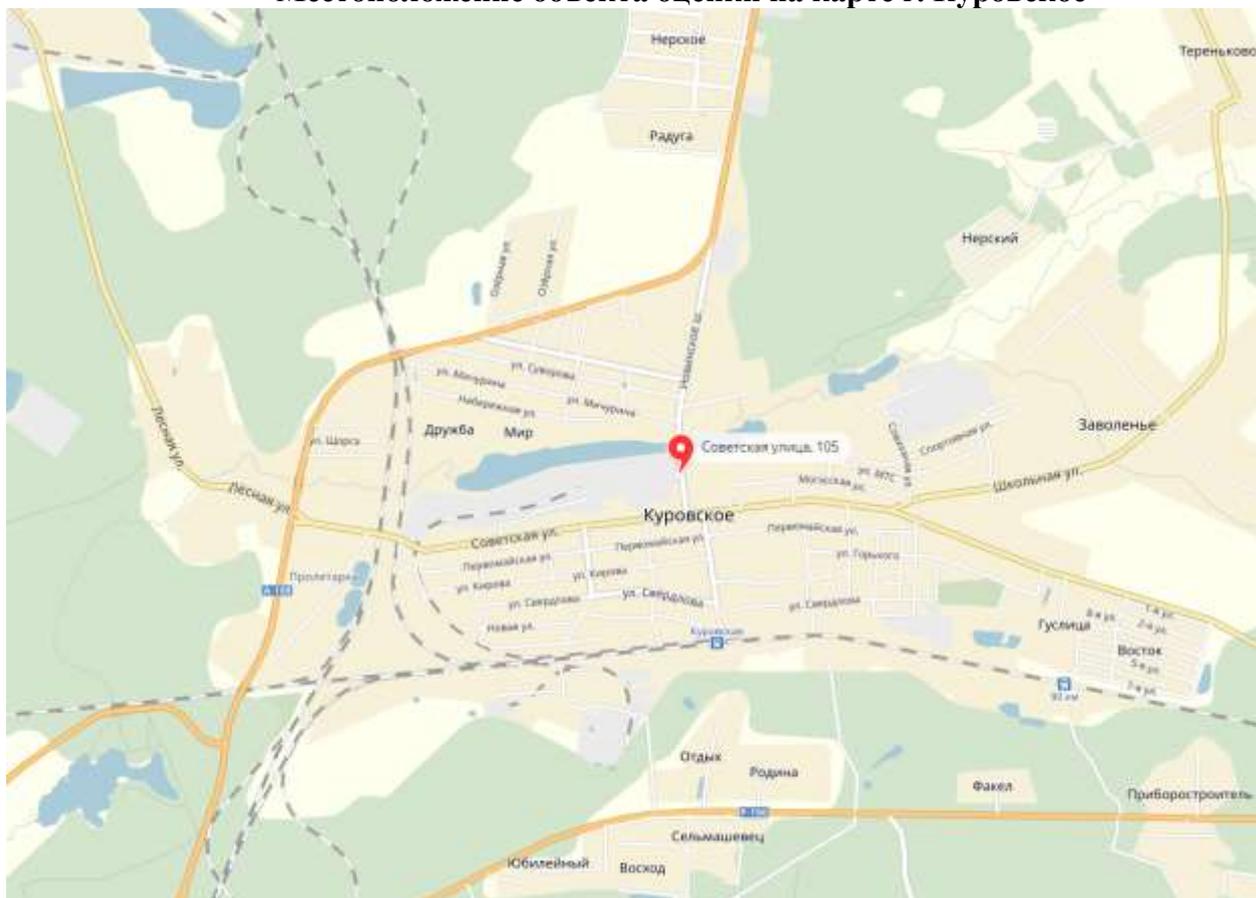
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,

2.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: 5 (пять) земельных участков, в том числе:

№п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	3919
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	595
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	367
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868	595
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	1100

Местоположение объекта оценки на карте г. Куровское



Наименование	Характеристика
Месторасположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105
Типичное использование окружающей недвижимости	Коммерческая (главным образом промышленно-складская) застройка
Обеспеченность инфраструктурой	Объект частично обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация
Транспортная и пешеходная доступность	Новинское ш. менее 100 м., Трасса А-108, 1,2 км. Ж/д станция Куровская, менее 1 км., 10 минут пешком.
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха на уровне средних показателей по г. Куровское. Уровень шума допустимый.
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды, парковки и тротуары
Выводы	Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объекта производственного назначения, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами

Рисунок 1 Расположение земельного участка с кадастровым номером: 50:24:0070101:865, согласно данным Публичной кадастровой карты



Рисунок 2 Расположение земельного участка с кадастровым номером: 50:24:0070101:866, согласно данным Публичной кадастровой карты



Рисунок 3 Расположение земельного участка с кадастровым номером: 50:24:0070101:867, согласно данным Публичной кадастровой карты



Рисунок 4 Расположение земельного участка с кадастровым номером: 50:24:0070101:868, согласно данным Публичной кадастровой карты



Рисунок 5 Расположение земельного участка с кадастровым номером: 50:24:0070101:869, согласно данным Публичной кадастровой карты



2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы. Перечень документов приведен ниже:

1. Выписки из ЕГРН от 18.05.2018 (на оцениваемые земельные участки)

2.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Город Куровское. Краткая характеристика.

Куровское — город в Орехово-Зуевском районе Московской области России, на реке Нерской (левый приток реки Москвы), в 90 км к юго-востоку от столицы и 29 км к югу от районного центра. Железнодорожный узел (станция Куровская; линии Москва — Казань, Воскресенск — Орехово-Зуево).

Флаг и герб



Местоположение на карте Московской области



Население

Численность населения						
1926 ^[4]	1939 ^[5]	1959 ^[6]	1967 ^[5]	1970 ^[7]	1979 ^[8]	1989 ^[9]
3385	↗11 400	↗16 350	↗17 000	↗17 476	↗19 329	↗21 139
1992 ^[5]	1996 ^[5]	1998 ^[5]	2002 ^[10]	2003 ^[5]	2005	2006 ^[5]
↘20 900	↘20 600	↘20 500	↘19 507	↘19 500	↘19 200	↘19 100
2007 ^[5]	2009 ^[11]	2010 ^[12]	2011 ^[5]	2012 ^[13]	2013 ^[14]	2014 ^[15]
↘19 000	↘18 724	↗21 819	↘21 800	↘21 664	↘21 608	↘21 436
2015 ^[16]	2016 ^[17]	2017 ^[1]				
↘21 246	↘21 223	↘21 089				

В ходе муниципальной реформы и в соответствии с Законом Московской области от 28.02.2005 года № 67/2005-ОЗ «О статусе и границах Орехово-Зуевского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований» город стал единственным населённым пунктом в составе муниципального образования «Городское поселение Куровское».

Граничит с сельскими поселениями Давыдовским, Новинским и Ильинским. Площадь территории городского поселения — 1957 га.

Глава городского поселения — Филиппов Олег Григорьевич (на 2013).

Транспорт

Железнодорожные электропоезда в четыре направления: на Москву, на восток до станции Вековка, на север до Александрова и на юг до Егорьевска, либо через Воскресенск до Непецино, либо до станций Михнево, Жилево (Ступинский район Московской области).

Также есть автобусы, которые идут в Орехово-Зуево (№ 22), Давыдово (№ 33), Анциферово (№ 31), Егорьевск (№ 47), и кольцевой автобус, который идёт через микрорайон Заречный (№ 16).

2.4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Социально-экономическое развитие Российской Федерации на март 2018 года.

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности.

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику.

Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале

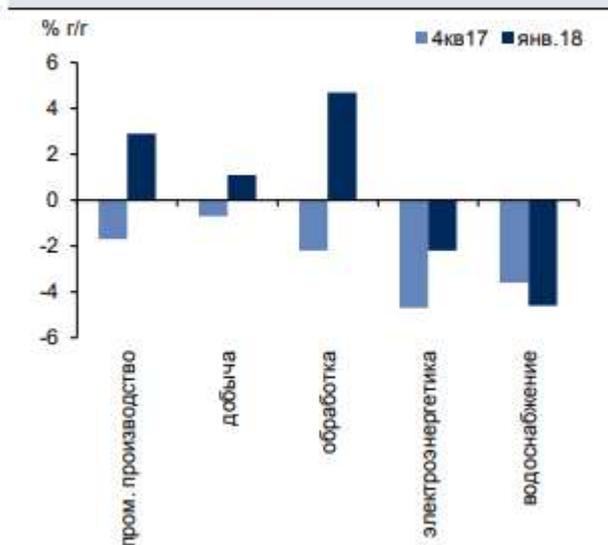
потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17).

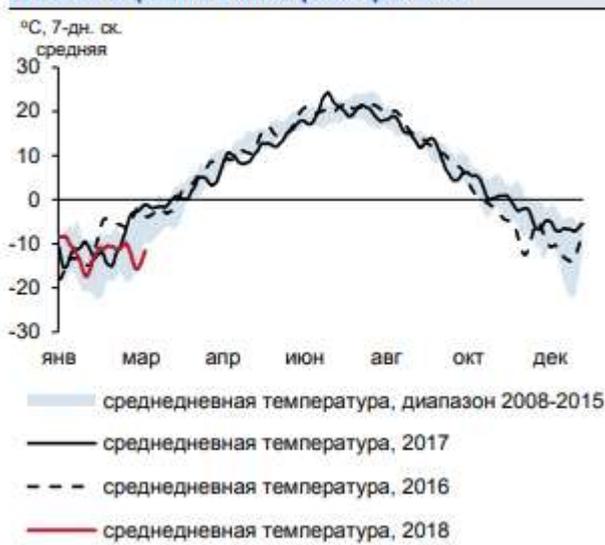
Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г после слабых результатов декабря (-1,5 % г/г) и 4кв17 (-1,7 % г/г). Совокупный вклад промышленности в прирост ВВП в январе оценивается на уровне +0,9 п.п. по сравнению с -0,2 п.п. и -0,4 п.п. в декабре и 4кв17 соответственно.

Рис. 1. В начале 2018 года произошел разворот динамики промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В январе температурный режим нормализовался, что поддержало выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

В январе вышли в положительную область годовые темпы роста в добывающем комплексе (+1,1 % г/г после -1,0 % г/г в декабре и -0,7 % г/г в 4кв17).

В январе заметно вырос выпуск по виду деятельности «Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых» (+14,9 % г/г), что в том числе связано с ростом услуг по сжижению природного газа в связи с постепенным выходом на полную мощность завода «Ямал СПГ». Кроме того, существенный положительный вклад в выпуск добывающей промышленности в январе внесла добыча металлических руд и прочих полезных ископаемых.

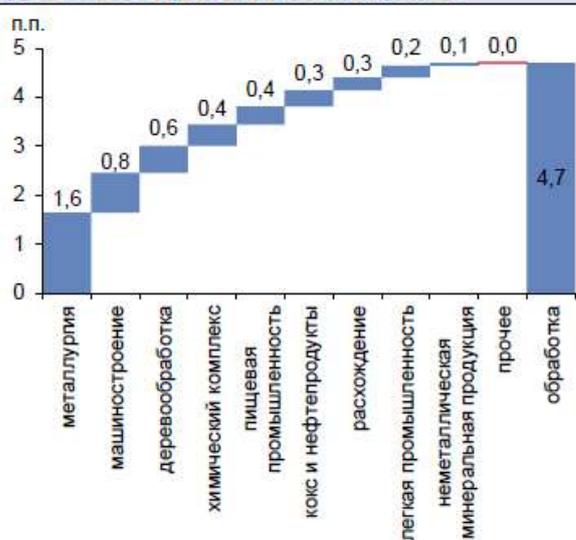
Добыча природного газа и газового конденсата в январе увеличилась на 6,2 % г/г (-0,3 % г/г в 4кв17). Этому способствовали погодные условия на территории России: среднесуточная температура в начале текущего года приблизилась к климатической норме после относительно теплой осени и начала зимы 2017 года.

В феврале температурный фактор продолжал оказывать поддержку спросу на газ, прежде всего со стороны внешних потребителей. В конце месяца в ряде европейских стран установились аномальные холода. В результате в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны

дальнего зарубежья. В России температура во второй половине месяца также находилась существенно ниже климатической нормы.

На добычу нефти по-прежнему оказывает сдерживающее влияние ответственное выполнение Россией условий сделки ОПЕК+. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли постепенно стабилизируется. По данным Минэнерго России, в феврале, как и в январе, среднедневная добыча нефти снизилась на 1,4 % г/г (-2,4 % г/г в 4кв17). В начале прошлого года снижение объемов производства в нефтяной отрасли происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях добыча нефти будет демонстрировать околонулевую годовую динамику начиная со 2кв18.

Рис. 3. В январе наблюдался рост во всех укрупненных обрабатывающих отраслях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Потребление электроэнергии восстанавливается



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

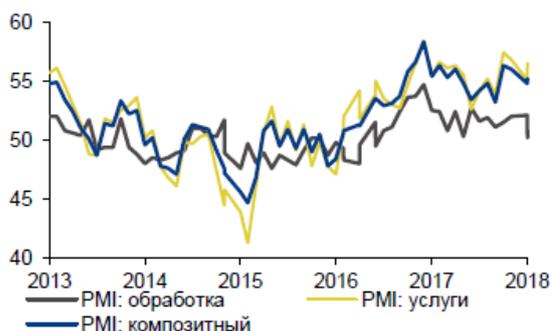
Выпуск обрабатывающей промышленности в январе увеличился на 4,7 % г/г после падения на 2,0 % г/г в декабре прошлого года.

Основной причиной разворота динамики обрабатывающей промышленности стали те же виды деятельности, которые обусловили спад последних нескольких месяцев: производство основных драгоценных металлов, прочих цветных металлов и ядерного топлива, производство табачных изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования (см. «Картину промышленности в январе 2018 года»). Поддержку росту промышленного производства также оказало отечественное автомобилестроение: рост производства автотранспортных средств в январе составил 29,4 % г/г (6,4 % г/г в декабре, 14,4 % г/г в 4кв7).

По оценке Минэкономразвития России, высокие темпы роста обрабатывающей промышленности в январе, как и ее спад в 4кв17, обусловлены временными факторами.

Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности, позволяющий исключить влияние «локальных» факторов, в январе, по оценке, составил 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре). Рост промышленного производства по-прежнему базируется на устойчиво положительной динамике в ключевых обрабатывающих отраслях – производстве пищевых продуктов, химической отрасли, легкой промышленности, деревообработке.

Рис. 5. Композитный индекс PMI на максимальных уровнях с 2013 года



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Удельный вес предприятий, отметивших неопределенность экономической ситуации как фактор ограничения роста выпуска



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели потребительского рынка продолжают устойчиво расти

Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 %: в январе — 2,8 % г/г после 3,1 % г/г в декабре и 3,0 % г/г в 4кв17. Помесечные темпы роста показателя также демонстрируют положительную динамику (0,3 % м/м SA в январе, 0,2 % м/м SA в декабре).

Автомобильный рынок продолжает уверенно расти. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в январе и феврале составили 148,1 и 150,8 тыс. штук соответственно (в декабре было продано 141,7 тыс. шт. SA). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 31,3 % г/г в январе и 24,7 % г/г в феврале (по сравнению с 14,0 % г/г в декабре и 15,4 % г/г в 4кв17), что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. Рост автомобильного рынка поддерживается расширением портфеля автокредитов (+14,9 % в целом за 2017 год).

Активизация потребительского спроса наблюдается и в сегменте услуг. Рост объема платных услуг населению ускорился до 2,1 % г/г в январе по сравнению с 0,9 % г/г в декабре и 0,5 % г/г в 4кв17. Продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания (3,9 % г/г в реальном выражении в январе после 4,7 % в декабре и 4,5 % в 4кв17).

Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности). Кроме того, четвертый месяц подряд индекс превышает пороговый уровень 100, который указывает на преобладание позитивных настроений среди потребителей. При этом уверенную восходящую динамику демонстрируют как ожидания респондентов, так и их оценки текущей ситуации, в том числе изменений личного материального положения. Указанные тенденции подтверждают данные о продолжающемся восстановлении потребительского спроса на фоне роста заработной платы и ускорения роста розничного кредитования.

Рис. 7. Розничный товарооборот продолжил рост темпами, сопоставимыми с концом прошлого года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Показатели потребительской уверенности достигли максимальных уровней



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

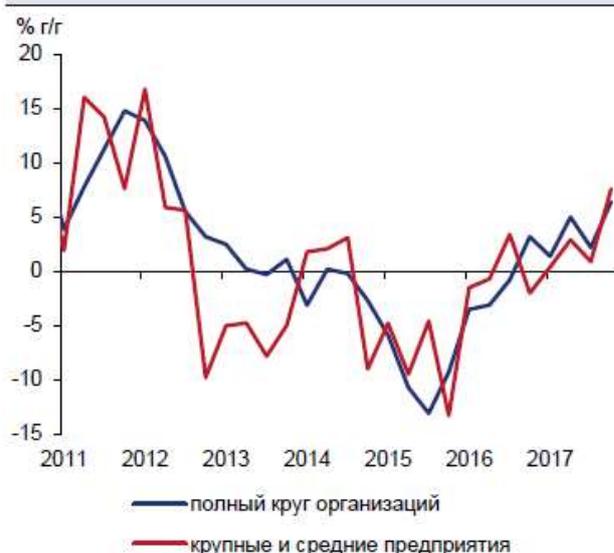
Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %).

Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций в 2017 году увеличились на 4,2 %. Наибольший вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,7 п.п.), транспорт, за исключением трубопроводного (0,8 п.п.) и социальный сектор (0,5 п.п.). Вместе с тем сокращение инвестиций наблюдалось в металлургии, недвижимости и энергетике.

В разрезе видов основных фондов структура инвестиций осталась достаточно стабильной по сравнению с предыдущим годом. Крупные и средние компании в 2017 году инвестировали более половины средств в здания (кроме жилых) и сооружения и еще треть – в машины и оборудование. При этом последняя группа продемонстрировала наиболее динамичный рост (8,9 % в целом за год), что согласуется с данными о высоких темпах роста импорта машин и оборудования в течение 2017 года.

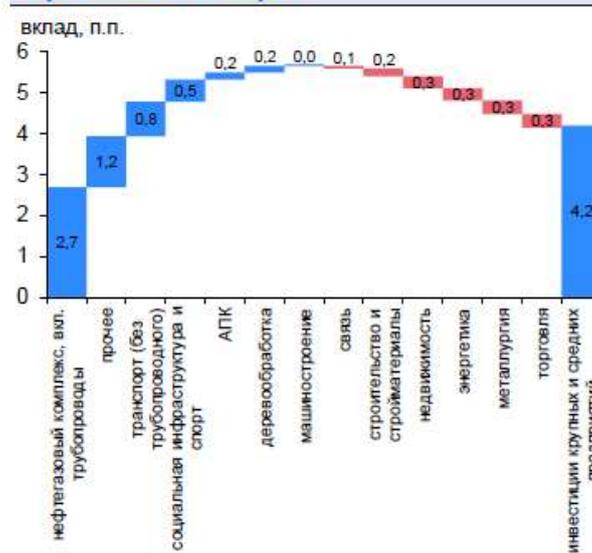
Основным источником финансирования инвестиций крупных и средних предприятий остаются собственные средства компаний (52,1 % общего объема инвестиций).

Рис. 9. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году превысил ожидания



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Рост инвестиций крупных и средних предприятий обеспечивается в первую очередь нефтегазовым сектором



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Показатели инфляции, очищенные от волатильных компонентов, также держатся на низких уровнях. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, в терминах последовательных приростов – 2,1 % м/м SAAR (1,4 % м/м SAAR месяцем ранее).

В помесечном выражении с устранением сезонности потребительские цены в феврале увеличились на 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в январе.

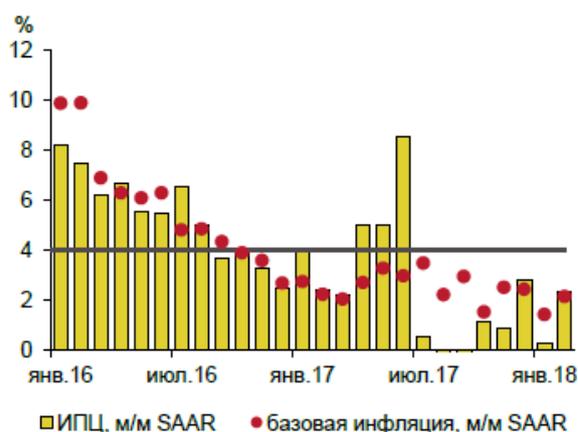
В феврале возобновился рост цен на плодоовощную продукцию (+1,1 % м/м SA после снижения на 1,3 % м/м SA месяцем ранее), что связано в том числе с удорожанием картофеля из-за низкого урожая в 2017/2018 сельскохозяйственном году. Вместе с тем в группе продовольственных товаров, за исключением плодоовощной продукции, околонулевой темп роста сохраняется третий месяц подряд благодаря достаточному уровню предложения.

Темп роста цен на непродовольственные товары в феврале снизился до 0,1 % м/м SA после 0,3 % м/м SA в январе. Вклад в замедление инфляции в данной товарной группе внесла продолжающаяся нормализация динамики цен на бензин. При этом темпы роста цен снизились и в группе непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции.

Ускорение роста цен на услуги до 0,2 % м/м SA в феврале по сравнению с 0,1 % м/м SA в январе было связано главным образом с удорожанием жилищных услуг. При этом некоторое увеличение темпов роста цен на услуги наблюдалось и в рыночном сегменте (лидерами стали услуги зарубежного туризма – 0,8 % м/м SA).

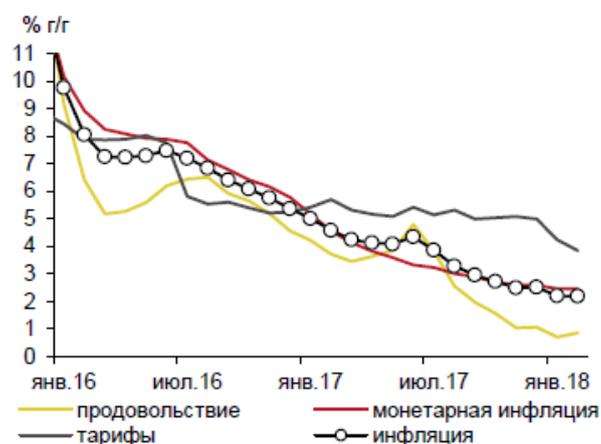
По прогнозу Минэкономразвития России, в марте инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3 % г/г. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г. В июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0%, учитывая относительно высокую базу прошлого года. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4%.

Рис. 11. Монетарная инфляция остается пониженной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Продовольственная инфляция стабилизировалась на низких уровнях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Курс рубля в начале февраля временно превысил 58 руб. за долл. США, однако затем вернулся на январские уровни. Средний курс российской валюты по отношению к доллару США в феврале не изменился по сравнению с январем (56,8). Стабилизирующее влияние на валютный рынок продолжают оказывать операции Правительства РФ в рамках «бюджетного правила» (в январе–феврале покупки иностранной валюты, по оценке,

составили в общей сложности 8,7 млрд. долл. США). В конце месяца поддержку ценам на российские активы также оказывало решение рейтингового агентства S&P 23 февраля о повышении суверенного рейтинга РФ до инвестиционного уровня.

Рис. 13. Коррекция на мировых финансовых рынках...



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 14 ...оказала временное давление на валюты стран – экспортеров сырья



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Выводы: социально-экономическое развитие Российской Федерации оказывает общее влияние на оцениваемую компанию без каких-либо специфических особенностей.

Социально-экономическое развитие Орехово-Зуевского района по итогам 2015 - 2016 годов и прогноз на 2017-2019 года

Демографические показатели

В состав Орехово-Зуевского муниципального района входят 3 городских и 10 сельских поселений.

На конец 2014 года (на 01.01.2015 года) численность постоянно проживающего населения в Орехово-Зуевском муниципальном районе составила 119043 человека, среднегодовая численность населения в 2015 году составляла 118543 человек. По оценке численность населения на конец 2015 года составит 118043 человека, а по прогнозу к концу 2019 года составит 116031 человек. На численность населения влияет ежегодная естественная убыль населения и миграция населения.

В основном граждане проживают в городах и крупных населенных пунктах. Численность городского населения на 11,0-13,0% превышает численность населения, проживающего в сельской местности. На численность населения влияет ежегодная естественная убыль населения и миграция населения.

Промышленное производство

В 2015 году объем отгруженных товаров по предприятиям промышленного вида деятельности в районе составил 29,6 млрд.руб. с темпом роста к 2014 году 73,9%.

Обрабатывающая отрасль промышленности является важнейшей сферой экономической деятельности на территории района. В целом на работе обрабатывающей отрасли промышленности в 2015 году сказалась общая непростая экономическая ситуация в стране, вызванная экономическим кризисом и экономическими санкциями в отношении Российской Федерации, а также недостаточным объемом заказов на продукцию, изготавливаемую крупными предприятиями. Предприятиями обрабатывающей отрасли в 2015 году отгружено товаров собственного производства на сумму 27,9 млрд.руб., с темпом роста к 2014 года 72,8%. Основное снижение объемов производства произошло за счет крупных промышленных предприятий ОАО «Демиховский машиностроительный завод», ООО «Ликийский автобусный завод».

По итогам 2015 года снизился выпуск следующих важнейших видов продукции:

- вагонов электропоездов на 291 вагон (выпущено 191 вагонов),
- автомобилей-тягочей седельных на 33 шт. (выпущено 11 шт);
- полуприцепов автомобильных на 300 шт (выпущено 1049 шт),
- автобусов на 697 шт.(выпущено 890 шт.),
- кровельных материалов на 593тыс. кв.м (выпущено 5,1 млн.кв.м.);
- стеклянных бутылок на 108,7 млн.шт (выпущено 43,5 млн.шт).

Однако ряд предприятий увеличили объемы производства к уровню 2014 года. Это

ПК «Дулевский фарфор», ООО «Мишлен. Русская компания по производству шин», ООО «Акватон Рус», ООО «Полигаль Восток», ООО «Лео», ООО «СВС», ООО «ОЗМК», ООО «Топ Продукт», ООО «Импульс-Пласт».

Увеличился выпуск следующей продукции

- шин автомобильных на 183 тыс. шт. (выпущено 1395 тыс.шт.),
- посуды столовой на 5,3 млн.шт (выпущено 11,1 млн.шт.)

В 2015 году предприятием ОАО «Демиховский машиностроительный завод» (с/п Демиховское) основной договор с ЦППК на изготовление электропоездов был заключен только на период сентябрь-декабрь 2015 года, что повлияло на снижение объема производства. На 2016 год главной задачей предприятия является завершение сертификации электропоезда ЭП2Д, а также окончание разработки документации и создание опытных образцов электропоезда переменного тока ЭП3Д и дизель-электропоезда с целью получения заказов на изготовление данных образцов электропоездов. В дальнейшем для оптимизации производственного процесса основные мощности

предприятие планирует сосредоточить на изготовление и модернизацию колесных пар. В результате реструктуризации на освободившихся площадях предприятия будет размещен участок по изготовлению новых и ремонту находившихся в эксплуатации колесных пар. Уже в 2016 году планируется изготовить и отремонтировать около 1 000 колесных пар, в том числе выполнить ремонт колесных пар вагонов метро, прибывших в ОАО «ДМЗ» на капитальный ремонт.

ООО «Ликийский автобусный завод» из-за экономического кризиса, увеличения себестоимости продукции и, как следствие, уменьшения количества заказов, в течении 2015 года работал с вынужденными простоями в различных режимах неполной занятости. В 2016 году по заказу «Группы ГАЗ» автобусный парк г.Москва будет пополнен 333 городскими низкопольными автобусами «Евро-5» производства Ликийского автобусного завода с различными параметрами пассажироместимости, в том числе ЛИАЗ-5292 длиной 12 м и сочлененные автобусы особо большого класса ЛИАЗ-6213. Пассажироместимость автобусов – от 75 до 153 человек. Все автобусы комплектуются современными дизельными двигателями ЯМЗ-530 экологического стандарта «Евро-5». Автобусы будут задействованы в системе городских перевозок Москвы.

Предприятие ООО МЗ «Тонар» (с/п Белавинское) на сегодняшний день является крупнейшим российским производителем тракторных прицепов, бункеров-перегрузчиков, картофелевозов, зерновозов и скотовозов. В 2015 году, в связи с экономическим кризисом и снижением спроса на изготавливаемую продукцию, объем выпускаемой продукции снижен к уровню 2014 года. На 2016 год ООО Машиностроительный завод «Тонар» планирует начать новейшие инновационные разработки. Среди них не имеющих аналогов на российском рынке полуприцеп-зерновоз 9386 (Хоппер). Экспортный образец техники – шестисосный самосвальный полуприцеп-гигант с боковой разгрузкой, изготовленный по спецзаказу для одной из стран Ближнего Востока. На сегодняшний день осуществляется производство новой модели облегченного самосвального полуприцепа ТОНАР-9523.

На ПК «Дулевский фарфор» (г/п Ликино-Дулево) ввод в эксплуатацию нового основного производственного цеха позволил выйти продукции предприятия на конкурентоспособность с лучшими образцами фарфора на мировом рынке и увеличить объемы производства. В 2015 году завод выпустил более 11 млн.шт. фарфоровых изделий, что почти в два раза больше чем в 2014 году. В дальнейшем предприятие планирует приступить к выпуску изделий из так называемой «каменной керамики».

На ООО «Полигаль Восток» (г/п Куровское) новая линия по производству сотового поликарбоната позволила увеличить объемы производства. Однако в 2015 год предприятие столкнулось с нехваткой собственных производственных мощностей и ведет настойчивую работу, направленную на получение в аренду земельного участка под развитие производственных мощностей в связи с увеличением спроса на изготовление светопрозрачных конструкций из поликарбоната. На увеличение спроса повлияло строительство стадионов к чемпионату мира по футболу 2018 г. К числу объектов, на которые поставляет в 2016-2017 свою продукцию завод «Полигаль Восток», относятся стадионы в Москве, Самаре, Нижнем Новгороде, Волгограде, Екатеринбурге. В 2016 году благополучно разрешилась ситуация, значительно влияющая на широту применения поликарбоната в строительстве. Так как строительство в последнее время осуществляется по принципу проектного финансирования, где для участия в проекте требуется ГОСТ на поликарбонат, то несомненно спрос на листы монолитного поликарбоната только возрастет. Кроме того, продукция предприятия применяется на строительстве тепличных и животноводческих комплексов. Финансирование комплексов осуществляют крупные стратегические инвесторы, которые имеют заинтересованность в данной продукции, что повлияет на увеличение спроса в поликарбонатных листах. Для удовлетворения спроса мелкого потребителя технологи завода разработали облегченные листы сотового поликарбоната под торговой маркой «Киви», который изготавливается исключительно из отечественного сырья и компонентов, имеют сниженный удельный вес

и выходят очень недорогими по цене. Такой поликарбонат прекрасно использовать для теплиц, внутренней отделки помещений и для производства выставочный и рекламных стендов.

На предприятии ООО «Топ Продукт», одном из ведущих производителей пищевой отрасли промышленности в районе, по итогам 2015 года произошло некоторое снижение объемов производства за счет увеличения их себестоимости выпускаемой продукции, однако в целом предприятие показывает положительную динамику развития. Предприятие проводит активную инвестиционную политику и вкладывает новые средства в запуск нового оборудования на новых производственных площадях.

На ООО «Мишлен.Русская компания по производству шин» (с/п Давыдовское) внедрение проекта MICHELIN Primacy 3 по запуску новой гаммы шин позволило увеличить объем выпуска продукции в 2015 году на 15% к уровню 2014 года, увеличить ассортимент выпускаемой продукции и выйти на новые рынки. Дальнейшее развитие предприятие планирует за счет расширения размерной линейки выпускаемой продукции.

За счет снижения объемов производства на промышленных предприятиях по итогам 2015 года снизились объемы и по виду деятельности "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

Учитывая сложившуюся экономическую ситуацию в районе с 2015 года действует Совет по мониторингу основных показателей развития промышленности по 6-ти системообразующим предприятиям: ОАО «ДМЗ», ООО «ЛиАЗ», ООО МЗ «Тонар», ООО «Мишлен», ООО «Акватон Рус», ПК «Дулевский фарфор», заседания которого проводятся ежемесячно.

В целях выхода из кризисной ситуации с 2015 года промышленные предприятия района взяли курс на расширение ассортимента выпускаемой продукции на импортозамещение.

В дальнейшем крупные предприятия района планируют рост объема отгруженной продукции. По прогнозу в 2016 году темп роста отгруженной продукции промышленного вида деятельности составит 134,1% за счет увеличения объемов производства на крупных промышленных предприятиях ОАО «Демиховский машиностроительный завод», ООО «Ликинский автобусный завод», ООО «Мишлен. Русская компания по производству шин», в 2017 году 111,7% , в 2018 году 112,8% и в 2019 году 120,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Сельское хозяйство

Прогноз развития сельского хозяйства Орехово-Зуевского муниципального района разработан с учетом имеющегося в районе потенциала и сложившихся тенденций развития предприятий агропромышленного комплекса, крестьянских (фермерских) хозяйств и хозяйств населения. Сельское хозяйство Орехово-Зуевского муниципального района - важнейшая сфера экономической деятельности по производству сельскохозяйственной продукции и оказанию услуг в целях обеспечения населения качественным продовольствием, промышленности - сырьем, а также содействию устойчивому развитию сельских территорий.

В 2015 году на территории района осуществляли деятельность 15 сельскохозяйственных организаций и 31 крестьянское (фермерское) хозяйство.

Крупное предприятие АПК - ЗАО «Аграрное» - занимается производством овощей закрытого грунта, молока и мяса крупного рогатого скота, также производством кормов. Предприятием завершено расширение тепличного комплекса, приобретается техника, оборудование, рогатый скот.

В районе действуют иные предприятия АПК, в т.ч. ООО "Фирма "Ремтехмаш"(с/п Малодубенское) - предприятие по производству и обслуживанию сельскохозяйственной техники и молочного оборудования с сорокалетним опытом работы, предприятие ООО «Орехово-Зуево-Молоко» (с/п Белавинское) - участник национального проекта «Развитие

АПК», успешно продолжает заниматься животноводством с целью получения молока и мяса крупного рогатого скота, а также собственным кормопроизводством, в ООО «СТОО «Ильинское» реализуется комплекс мероприятий по восстановлению деятельности предприятия и организации производства продукции растениеводства и животноводства, завершены работы по реконструкции и модернизации двух картофелехранилищ общим объемом 2,5 тыс. тонн единовременного хранения, продолжает успешно работать ООО «КролИнфо»(с/п Горское), в настоящее время его основная деятельность – разведение кроликов.

Среди крестьянско-фермерских хозяйств наиболее успешно работает КФХ «Лесные поляны» (с/п Соболевское), занимающееся производством молока и мяса крупного рогатого скота и кормопроизводством, а также хозяйство «Северный олень» (с/п Давыдовское) - единственное в центральной России предприятие, занимающиеся сельским туризмом по направлению северного оленеводства.

В 2015 году сельхозтоваропроизводителям выплачено субсидий на сумму 7,27 млн. рублей из бюджетов всех уровней, в том числе 2,35 млн. рублей из бюджета Московской области на модернизацию производства, поддержку племенного животноводства, производство продукции животноводства (молоко) и на оказание несвязанной поддержки в области растениеводства.

Благодаря системным мерам государственной поддержки, в отрасли сельского хозяйства были созданы благоприятные условия для привлечения инвестиций в развитие агропромышленного комплекса. Общий объем инвестиций, привлеченных в 2015 году в район по реализуемым инвестпроектам АПК составил 65 миллионов рублей.

На территории района Группой компаний «Ассортимент» реализован крупный инвестиционный проект ООО «Малодубенская птицефабрика», однако в 2015 году из-за финансовых трудностей и отсутствия газификации предприятия производство продукции (мяса кур-бройлеров) было приостановлено. В настоящее время разрабатывается проект по реконструкции предприятия и возобновлению его деятельности. На этой же площадке прекратило деятельность предприятие по производству племенной птицы ООО «Генофонд».

Вышеуказанные факторы повлияли на резкое снижение показателей по производству мяса скота и птицы в живом весе и яйца. Прогноз по показателю «производство мяса скота и птицы в живом весе» рассчитан в 1 варианте без деятельности предприятия ООО «Малодубенская птицефабрика», а во 2 варианте с учетом ввода мощностей ООО «Золотой цыпленок» и возобновления деятельности ООО «Малодубенская птицефабрика», ЗАО «Белавинская птицефабрика» и вновь создаваемого предприятия ООО «Слава»(с/п Верейское).

В 2015 году сельскохозяйственными предприятиями района произведено мяса скота и птицы – 0,73 тыс. тонн (29% к уровню 2014 года), молока 3,9 тыс. тонн (88,7% к уровню 2014 года), овощей 14,56 тыс.тонн (97,8% к уровню 2014), картофеля 26 тыс. тонн (122% к уровню 2014), зерновых и зернобобовых 0,82 тыс.тонн (в 2,3 раза больше, чем в 2014 году). Яиц произведено 1,87 млн.штук вместо 5,4 млн.штук в 2014 году. Снижение объемов произошло за счет прекращения деятельности ООО «Генофонд». Прогноз по показателю «производство яиц» рассчитан в 1 варианте без деятельности предприятия ООО «Генофонд», а во 2 варианте при условии ввода мощностей ООО «Золотой цыпленок».

Рост производства картофеля и зерна планируется за счёт деятельности ООО СТОО «Ильинское» и вновь созданных предприятий ООО «Дубрава» и ООО «Слава». Производство молока увеличиться за счет деятельности ООО «Орехово-Зуево-Молоко» и ЗАО «Аграрное», а также за счет возобновления деятельности, связанной с производством молока на ООО «СТОО «Ильинское» в частности по реализации инвестиционного проекта по содержанию коз молочных пород и строительства молочно-товарной фермы в ООО «Слава».

На территории района реализуются следующие инвестиционные проекты: строительство птицеводческой мини-фермы «Золотой цыпленок», ООО "Слава"(с/п Верейское) –молочное и мясное животноводство, ООО "Дубрава"(с/п Демиховское) – картофелеводство. Предусмотрена реализация проектов по реконструкции ЗАО «Белавинская птицефабрика» по производству мяса кур – бройлеров, строительство тепличного комбината ООО «Оазис»(с/п Горское) - овощеводство закрытого и открытого грунта.

Дополнительными источниками для предполагаемого развития сельскохозяйственного производства остаётся продажа земельно-имущественного комплекса ООО «Земельный ресурс», а также предоставление для организации сельскохозяйственного производства земель из фонда перераспределения района.

Подписано соглашение с Министерством сельского хозяйства и продовольствия Московской области по реализации мероприятий Государственной Программы Московской области «Сельское хозяйство Подмоскovie» и достижение ключевых показателей программы.

В результате проведенных мероприятий планируется до 2020 года ввести в оборот более 3,0 тыс.гектар земель сельскохозяйственного назначения. Реализовать на территории района 14 инвестиционных проектов с привлечением в основной капитал около 4,0 млрд.рублей. Увеличить ежегодное производство сельскохозяйственной продукции на 0,4 млрд. рублей, в том числе молока в 3,5 раза, мяса в 6 раз, зерна в 2 раза в сравнении с 2014 годом.

Один из показателей, характеризующий состояние сельского хозяйства – это доля обрабатываемой пашни. По земельному учету в хозяйствах всех категорий в районе 20,5 тыс. га пашни. Доля обрабатываемой пашни в 2015 году составила 80,68% от общей площади пашни, а к 2019 году достигнет уровня 85 (90)%.

В 2015 году была проведена проверка земель сельскохозяйственного назначения на территории Орехово-Зуевского муниципального района как в рамках муниципального земельного контроля, так и по плановым мероприятиям Россельхознадзора. Вышеуказанные мероприятия должны заставить собственников земель заняться их использованием, или сдавать их в аренду действующим сельскохозяйственным организациям. Так В 2015 году на территории района арендовали у собственников земельные участки АПК «Воскресенское», ЗАО «Серп и молот», ООО «АПК «Шатурский», что позволило получить дополнительно около 400 тонн зерновых культур, обеспечить стабильную кормовую базу предприятий.

Основными причинами относительно медленного развития сельского хозяйства остаются:

- низкие темпы обновления основных производственных фондов и воспроизводства природно-экологического потенциала, а также финансовая неустойчивость отрасли сельскохозяйственного производства, обусловленная нестабильностью рыночной сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, недостаточным притоком частных инвестиций, высокими процентными ставками по кредитам, слабым развитием сельскохозяйственного страхования;

- дефицит квалифицированных кадров, вызванный низким уровнем и качеством жизни в сельской местности.

Остаются нерешенными вопросы изменения структуры сельскохозяйственного производства, перепрофилирования производства в сторону более рентабельных видов деятельности, эффективного использования земельных ресурсов.

Для решения поставленных задач необходим комплексный и последовательный подход, рассчитанный на долгосрочный период, который предполагает использование программно-целевых методов планирования, обеспечивающих увязку реализации мероприятий по срокам, ресурсам, исполнителям, а также организацию процесса управления и контроля.

Муниципальная программа «Сельское хозяйство Орехово-Зуевского муниципального района на 2015-2019 годы», принятая постановлением Главы Орехово-Зуевского муниципального района № 43 от 26.01.2015 г., направлена на выполнение майских Указов Президента РФ и выполнение задач, поставленных Губернатором Московской области, что позволит к 2019 году: повысить социально-экономическую эффективность развития отраслей сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности района, повысить конкурентоспособность производимой продукции. Обеспечить население Орехово-Зуевского муниципального района сельскохоззяйственной продукцией и продовольствием собственного производства, а также создать условия для устойчивого развития сельских территорий, в том числе для организации мероприятий по газификации населённых пунктов.

Производство продукции в крестьянских (фермерских) хозяйствах и личных подсобных хозяйствах в последние годы имеет динамику роста. Однако численность фермерских хозяйств имеет тенденцию к сокращению. Причинами этого являются отсутствие притока молодых кадров, у которых в условиях муниципального района есть альтернатива более привлекательного и высокооплачиваемого трудоустройства. Сложность в привлечении инвесторов в сельское хозяйство района (особенно в птицеводство) вызывает отсутствие газоснабжения многих сельских населённых пунктов района. Данная проблема может быть решена привлечением предпринимателей к участию в областных и федеральных программных мероприятиях, в том числе по устойчивому развитию сельских территорий и по поддержке начинающих фермеров, в том числе по предоставлению грантов на организацию фермерского хозяйства и на создание семейных ферм.

Транспорт, дорожное строительство, связь

Общая протяженность отремонтированных дорог и дорог, требующих ремонта представлена по данным городских и сельских поселений в соответствии с статистической формой отчета 3-ДГ.

С 01.01.2015 года полномочия поселений района по содержанию и ремонту дорог местного значения переданы Орехово-Зуевскому муниципальному району. Общая протяженность автомобильных дорог общего пользования местного значения в районе в 2015 году составила 576,5 км., в том числе с твердым типом покрытия 352,9 км.

В 2015 году отремонтировано автомобильных дорог общего пользования местного значения 16,8 км. На содержание и ремонт дорог местного значения израсходовано 164,0 млн.руб. за счет средств районного и областного бюджетов.

На 2016 год на ремонт и содержание дорог запланировано израсходовать 96,1 млн. руб., в том числе за счет субсидий из бюджета Московской области 18,0 млн.руб.

За период 2016-2019 годы планируется отремонтировать более 80 км.

В настоящее время за счет федеральных средств выполняется строительство Московского большого кольца, часть которого будет проложена через Орехово-Зуевский район по территориям г/с поселений Ликино-Дулево, Горское, Дрезненское, Новинское, Малодубенское, Демиховское. Кроме того, выполняется разработка проекта планировки территории с последующей эксплуатацией на платной основе «Нового выхода на Московские автомобильные дороги с федеральной автомобильной дороги М-7 «Волга» на участке МКАД- 60 км (обходы г.г.Балашиха, Ногинск) Московская область, в части территории Орехово-Зуевского района.

Основные транспортные платные услуги в районе оказывает предприятие ООО «Гранд» (г/п Куровское - маршрутное такси) и частные такси, зарегистрированные в г/п Куровское, с/п Демиховское, Дороховское, предприятие Автоколонна 1793 филиал ГУП МО «Мострансавто», зарегистрированная на территории г.Орехово-Зуево.

«Малое предпринимательство»

В 2015 году информацию о своей деятельности в органы статистики Орехово-Зуевского района представили 426 предприятий малого бизнеса. В 2016 году количество предприятий составит 432 единицы, в 2017 году - 460 единиц, в 2018 году 485 единицы и к 2019 году их число планируется в количестве более 500 единиц. На изменение количества малых предприятий оказывает влияние переход предприятий из категории малых в крупные и средние, или наоборот, а также переход на индивидуальное предпринимательство.

Доля оборота малых предприятий в общем обороте организаций в 2015 году увеличилось до 12,71% за счет снижения оборота по крупным и средним предприятиям района. В 2016 году доля оборота малых предприятий в общем обороте организаций составит 13,5%, в 2017 году 13,46%. В дальнейшем данный показатель планируется к снижению за счет планируемого увеличения оборота по крупным и средним предприятиям района.

Средняя зарплата в малом бизнесе в 2015 году сложилась в сумме 19,8 тыс.руб. с темпом роста к 2014 году 103,9%. По оценке 2016 года средняя зарплата работников составит 20,7 тыс. руб. с темпом роста к 2015 году 104,2%, в 2017 году 21,9 тыс. руб., в 2018 году более 23,0 тыс.руб. и по прогнозу к 2019 году достигнет уровня более 26,0 тыс.руб.

Среднесписочная численность работников малых предприятий в 2015 году составила 3502 человека. В 2016 году численность работников малых предприятий составит 3534 человека с темпом роста к 2015 году 100,9%, в 2017 году 3619 человек, в 2018 году 3732 человека и по прогнозу к 2019 году среднесписочная численность работников малых предприятий составит порядка 3894 человека.

Распределение малых предприятий по отраслям экономики района характеризуется тем, что наибольшее их количество осуществляют деятельность в сфере торговли и общественного питания. Основная доля малого и среднего предпринимательства представлена в сфере оптовой и розничной торговли.

В целях поддержки малого бизнеса разработана и утверждена муниципальная программа «Предпринимательство Орехово-Зуевского муниципального района на 2015-2019 годы» с финансированием из областного и местного бюджетов. В рамках данной программы с 2015 года действует Порядок, устанавливающий критерии отбора субъектов малого предпринимательства, зарегистрированных и осуществляющих свою деятельность на территории Орехово-Зуевского района, для предоставления субсидий из бюджета района на возмещение части затрат, связанных с приобретением оборудования в целях создания или модернизации производства товаров, осуществляет деятельность конкурсная комиссия по отбору субъектов малого предпринимательства на получение указанных субсидий.

Инвестиции, иностранные инвестиции, строительство

В 2015 году в экономику района инвестировано более 5,0 млрд. руб. Наиболее крупные инвестиционные вложения прошли по г/п Ликино-Дулево, Куровское, с/п Демиховское, Давыдовское, Белавинское, Дороховское. Инвестиции направлялись на строительство жилья, строительство объектов социальной сферы, газификацию района, на содержание и ремонт дорог, предприятиями района инвестиции направлялись на свое развитие.

В 2015 году введено в эксплуатацию 74,0 тыс.кв.м. жилья за счет всех источников финансирования. Увеличение к 2014 году за счет изменения методики расчета по данному разделу, т.е. при расчете учтены индивидуальные дома ранее построенные, но официально зарегистрированные в отчетном году.

В 2015 году введен в эксплуатацию детский сад на 200 мест по ул. Новинское шоссе г. Куровское, выполнялось строительство ФОКа с плавательным бассейном г. Дрезна на 64 посещения в смену и ЦКР в г. Дрезна на 229 мест

За период 2016-2019 годы планируется освоить более 12,0 млрд.рублей инвестиций.

Планируется сдать в эксплуатацию за счет всех источников финансирования и будет официально зарегистрировано жилищного фонда порядка 145,0 тыс.кв.м Планируется ввести в эксплуатацию ФОК с плавательным бассейном и ЦКР в г. Дрезна, построить музыкальную школу в д.Демихово на 600 мест. Средства из бюджетов городских и сельских поселений будут направлены на софинансирование строительства жилья по переселению жителей из ветхого и аварийного жилого фонда, строительство детских площадок и хоккейных коробок, приобретение техники для благоустройства территорий и пр.

Предприятия района инвестиционные вложения будут направлять на свое развитие, модернизацию, расширение. В сфере сельского хозяйства планируется ввод новых, реконструкция и модернизация действующих сельхозпредприятий в с/п Верейское, Демиховское, Новинское, Белавинское, Дороховское.

Кроме того, инвестиции планируется направить газификацию района, на капитальные ремонты учреждений социальной сферы и приобретение оборудования для них.

В 2015 году в Орехово-Зуевский муниципальный район поступило 6,4 млн. долларов иностранных инвестиций. За период 2016-2019 годы планируется освоить более 6,0 млн. долларов иностранных инвестиций. Иностранные инвестиции будут освоены промышленным предприятиями с/п Давыдовское и будут направлены на модернизацию производства.

Финансы

Для расчета прибыли по предприятиям района использовались статистическая отчетность за соответствующие годы, намерения крупных и средних предприятий района, представленные в отдел прогнозирования администрации района.

Проводился анализ статистических показателей по крупным предприятиям по разделу «Прибыль» в течение года и результатов сложившегося показателя за очередной год.

В 2015 году размер прибыли предприятий района составил более 2859,4 млн. рублей с темпом роста к 2014 году 74,4%. Снижение показателя обусловлено сложившейся экономической ситуацией, вызванной экономическим кризисом в целом.

По оценке 2016 года прибыль предприятий района увеличиться и составит более 3384,4 млн. руб. В дальнейшем также прогнозируется увеличение прибыли за счет прогнозируемой прибыли на крупных предприятиях района В 2017 году прибыль предприятий района прогнозируется в сумме 3542,7млн.рублей, в 2018 году 3795,6млн.руб. и в 2019 году достигнет уровня 4161,1млн.руб.

Труд и заработная плата

Фонд заработной платы по району за 2015 год сложился в сумме более 9,0 млрд.рублей с темпом роста к 2014 году 97,4% Наибольший объем фонда заработной платы приходится на городские поселения Куровское и Ликино-Дулево, сельские поселения Давыдовское и Демиховское. Это обусловлено тем, что именно в этих поселениях расположены наиболее крупные предприятия как по численности занятых в производстве, так и по количеству предприятий малого бизнеса. Численность занятых в экономике района в 2015 году составила 23,6тыс.человек со средней зарплатой более 32,0тыс.руб.

В дальнейших расчетах по разделу «Труд и заработная плата» были учтены намерения крупных предприятий района. По итогам 2016 года общий фонд зарплаты планируется в сумме более 9,4млрд.рублей с темпом роста к 2015 году 104,4%, среднесписочная численность работников составит 23,1 тыс. человек со средней зарплатой более 34,1тыс.рублей. В 2017 году общий фонд зарплаты прогнозируется в сумме 10,5млрд.рублей с темпом роста к 2016 году 111,2%, среднесписочная численность работников составит более 23,7 тыс. человек со средней зарплатой более 37,0тыс.рублей. К 2019 году прогнозируемый фонд зарплаты в районе достигнет уровня более

14,0млрд.рублей, численность занятых в экономике более 26,0 тыс. человек, средняя зарплата достигнет уровня 46,0 тыс.руб.

В 2015 году в районе было официально зарегистрировано 725 человек безработных, что на 220 человек больше чем в 2014 году. По оценке 2016 года их число составит 785 человек. Увеличение показателя вызвано экономической ситуацией, сложившейся на предприятиях района. К 2019 году планируется снижение данного показателя до 694 человек.

В 2015 году в районе было создано 229 рабочих мест. За счет расширения производства было принято на ПК «ДФЗ» 54 человека, на ООО «ЛЕО» 10 человек, на сельхозпредприятия района принято 57 человек. Большая часть новых рабочих мест создана за счет действующих и вновь открытых торговых точек. За период 2016-2019 годы планируется создать более 700 рабочих мест на промышленных и сельхозпредприятиях, в торговых объектах.

Во исполнение Указов Президента РФ по Орехово-Зуевскому району показатели по заработной плате в бюджетных учреждениях складываются следующим образом:

- среднемесячная заработная плата педагогических работников в общеобразовательных организациях в 2015 году сложилась в сумме 44,5тыс.рублей, по оценке 2016 года сложиться в сумме 46,4тыс.рублей, по прогнозу в 2017 году 48,2тыс.рублей, в 2018 году – 49,1 тыс.руб. и 2019 году достигнет уровня более 50,0 тыс.руб. Отношение средней заработной платы педагогических работников в общеобразовательных организациях к средней заработной плате по Московской области складывается следующим образом: в 2015 году – 109,6%, в 2016 году - 110,3%, в 2017 году – 108,8%, в 2018 году-104,8% и в 2019 году – 102,3%;

- средняя зарплата педагогических работников в дошкольных учреждениях в 2015 году сложилась в сумме 43,3тыс.рублей, по оценке 2016 года сложиться в сумме 42,1тыс.рублей, по прогнозу в 2017 году –43,8тыс.рублей, в 2018 году и в 2019 годах порядка 43,9 тыс. рублей. Отношение средней заработной платы педагогических работников в дошкольных учреждениях к средней заработной плате в общеобразовательных организациях по Московской области сложилась следующим образом: в 2015 год -94,4%, в 2016 году – 104,5%, в 2016 году – 100,0% , в 2017 году – 100,3%, в 2018 году –100,5% и в 2019 году- 100,7%.

- средняя зарплата работников заработной платы работников учреждений культуры в 2015 году сложилась в сумме 22,9 тыс.рублей, по оценке 2016 года сложиться в сумме 31,6тыс.рублей, по прогнозу в 2017 году –41,5 тыс.рублей, в 2018 году – порядка 44,0 тыс. рублей, а 2019 году – более 46,0 тыс.рублей. Отношение средней заработной платы работников учреждений культуры к средней заработной плате по Московской области сложилась следующим образом: в 2015 году -63,7%, в 2016 году – 75,1%, в 2017 году и до 2019 года сохраниться на уровне 93,7%.

13 февраля 2015 года подписано территориальное трехстороннее Соглашение на 2015-2017 годы с определением средней заработной платы во внебюджетном секторе экономики не ниже 7 % к предыдущему году, обеспечении в бюджетном секторе заработной платы с учетом уровня инфляции в Российской Федерации

Работа администрации будет направлена на достижение условий Соглашения, исполнение целевых показателей в соответствии с Указами Президента РФ в части заработной платы и занятости населения

Потребительский и оптовый рынок

Оборот розничной торговли в 2015 году составил более 10,0млрд.руб. с индексом физического объема к 2014 году 93,4%. Снижение показателя обусловлено ростом цен в данный период и снижением покупательской способности, вызванного экономическим кризисом в целом. Оценка 2016 года – более 11,0млрд.рублей с индексом физического объема к 2014 году 100,2%.. В дальнейшем прогнозируется рост оборота розничной торговли за счет стабилизации цен и увеличения торговых площадей, расширения

действующих объектов торговли в городских поселениях. В 2017 году оборот розничной торговли прогнозируется в сумме 12,1млрд.рублей, в 2018 году -12,9млрд.рублей, прогнозный показатель 2019 года – более 13,0 млрд.руб.

В целях информирования Правительства Московской области об обстановке, касающейся цен в розничной торговле, администрацией района еженедельно осуществляется мониторинг цен на фиксированный набор из 40 наименований необходимых продуктов питания.

На потребительский рынок Орехово-Зуевского муниципального района активно выходят сетевые торговые организации, такие как «Пятерочка», «Дикси», «Магнит», «Верный», открывая новые магазины. В районе осуществляются мероприятия по реконструкции рынков и преобразованию их в торговые центры, по расширению номенклатуры и объемов платных услуг населению, по открытию новых объектов торговли, увеличению объемов бытовых услуг, в том числе для малообеспеченных и льготных категорий граждан по сниженным ценам.

Особое внимание в районе уделяется обеспечению сельского населения товарами и услугами. Для доставки продовольственных и промышленных товаров в сельские населенные пункты организации потребительской кооперации получают частичную компенсацию транспортных расходов из средств местного и областного бюджетов.

За 2015 год объем платных услуг населению составил более 2,28 млрд.руб. В 2016 году объем платных услуг планируется в сумме более 2,47млрд.рублей. В 2017 году объем платных услуг прогнозируется в сумме 2,61 млрд.рублей, в 2018 – 2,77 млрд.рублей и в 2019 году достигнет уровня 2,96млрд.рублей.

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Исходя из проведенного визуального осмотра, оцениваемые земельные участки являются составной частью имущественного комплекса производственно-складского назначения.

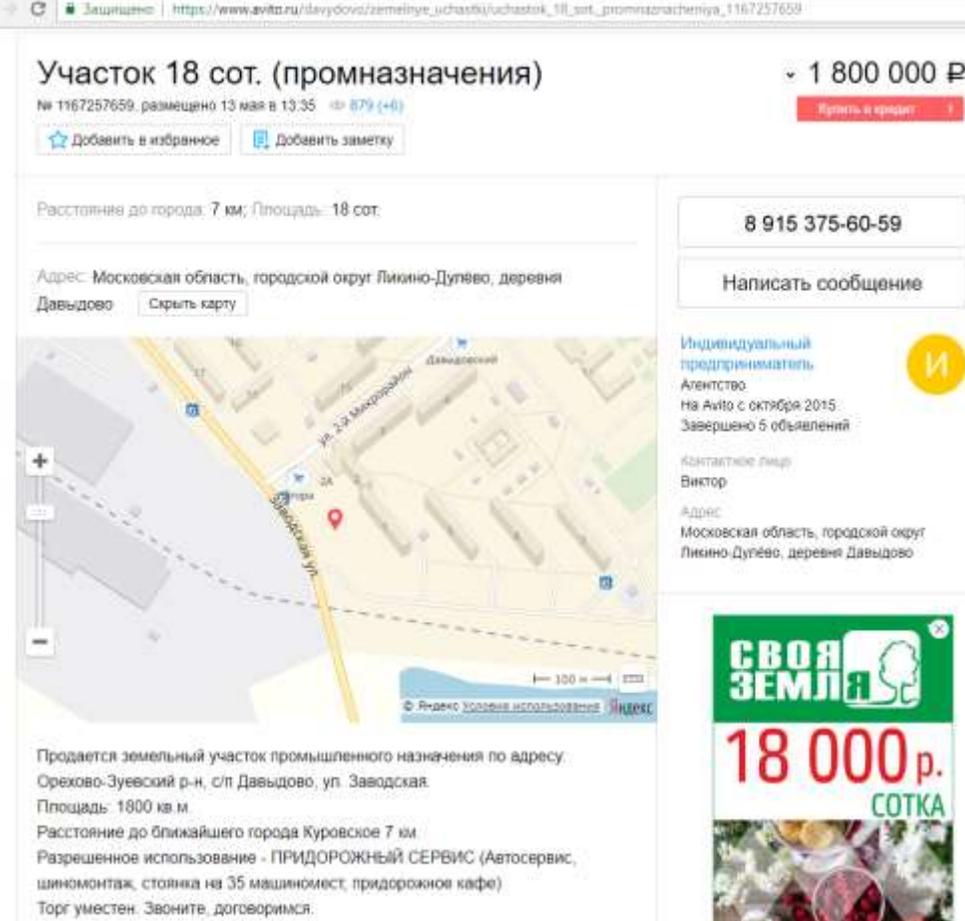
Таким образом, оцениваемые земельный участок к сегменту земельных участков предназначенных под производственную застройку.

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

Обзор рынка земельных участков производственного назначения, расположенных в Орехово-Зуевском района.

По состоянию на дату оценки, Оценщиком были выявлены следующие предложения по продаже земельных участков под производственную застройку, расположенных в Орехово-Зуевском районе.

Таблица 2. Перечень предложений по продаже земельных участков под производственную застройку, расположенных в Орехово-Зуево и Орехово-Зуевском районе.

Описание	Цена, руб. за сотку	Источник информации
 <p>Участок 18 сот. (промназначения) № 1167257659, размещено 13 мая в 13:35 (+6) 1 800 000 ₽ Добавить в избранное Добавить заметку Расстояние до города: 7 км; Площадь: 18 сот. Адрес: Московская область, городской округ Ликино-Дулево, деревня Давыдово 8 915 375-60-59 Написать сообщение Индивидуальный предприниматель Агентство На Avito с октября 2015. Завершено 5 объявлений Контактное имя: Виктор Адрес: Московская область, городской округ Ликино-Дулево, деревня Давыдово СВОЯ ЗЕМЛЯ 18 000 р. СОТКА Продается земельный участок промышленного назначения по адресу: Орехово-Зуевский р-н, с/п Давыдово, ул. Заводская. Площадь: 1800 кв.м. Расстояние до ближайшего города Куровское 7 км. Разрешенное использование - ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (Автосервис, шиномонтаж, стоянка на 35 машиномест, придорожное кафе) Торг уместен. Звоните, договоримся.</p> <p>Участок 18 сот. (промназначения) № 1167257659, размещено 13 мая в 13:35 Цена: 1 800 000 рублей Расстояние до города: 7 км; Площадь: 18 сот. Адрес: Московская область, городской округ Ликино-Дулёво, деревня Давыдово Продается земельный участок промышленного назначения по адресу: Орехово-Зуевский р-н, с/п Давыдово, ул. Заводская. Площадь: 1800 кв.м. Расстояние до ближайшего города Куровское 7 км.</p>	100 000	https://www.avito.ru/davydovo/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnznacheniya_1167257659

<p>https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_T184629123</p> <p>Участок 100 сот. (промназначения) - 10 900 000 ₽</p> <p>№ 1184629123, размещено сегодня в 12:11</p> <p>Добавить в избранное Добавить заметку</p>  <p>В 966 141-16-16</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Александр Частное лицо На Avito с марта 2017 Заработок 1 объявлению</p> <p>Адрес: Московская область, Павловский Посад, Мишутинское шоссе 72 Б.</p> <p>УЧАСТОК Новорязанское ш 160 000 р.</p> <p>Площадь: 100 сот.</p> <p>Адрес: Московская область, Павловский Посад, Мишутинское шоссе 72 Б.</p>  <p>Продаю участок промназначения 1га. Забор металлический с 4 рядами колючей проволоки, подъезд, шлагбаум, ворота, ТП 63 квт, артезианская вода, канализация. Граничим с немецким заводом "БАСФ-Восток". 90000 руб. за сотку.</p>	<p>109 000</p>	<p>https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_T184629123</p>
<p>Участок 100 сот. (промназначения) № 1184629123, размещено сегодня в 12:11 Цена: 10 900 000 рублей Площадь: 100 сот. Адрес: Московская область, Павловский Посад, Мишутинское шоссе 72 Б Продаю участок промназначения 1га. Забор металлический с 4 рядами колючей проволоки, подъезд, шлагбаум, ворота, ТП 63 квт, артезианская вода, канализация. Граничим с немецким заводом "БАСФ-Восток". 90000 руб. за сотку.</p>		

Участок 10 сот. (промназначения)

- 3 000 000 ₽



Алексей
Активно
На Avito с апреля 2014
Завершено 8 объявлений
3 объявления посмотрели
Контактная информация
Масштаб
Адрес: Московская область, Орехово-Зуево, ул Лапина д 36



Площадь: 10 сот
Адрес: Московская область, Орехово-Зуево, ул Лапина д 36
Скачать карту



Продаётся или сдаётся в аренду коммерческий земельный участок 10 соток под предпринимательскую деятельность рядом с железнодорожным вокзалом. Кадастровый номер 50:07:0079402:200. По границе проходят все коммуникации.

СВОЯ ЗЕМЛЯ
18 000 р. СОТКА
Раменский район
ГЛАВЬ ЗОЛЫДИ

Земля промышленного назначения
земель-промназначения.рф
Квартиры в 16 жилых комплексах
ipgatu

300 000

https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_991929185

Участок 10 сот. (промназначения)

Цена: 3 000 000 рублей

Площадь: 10 сот.

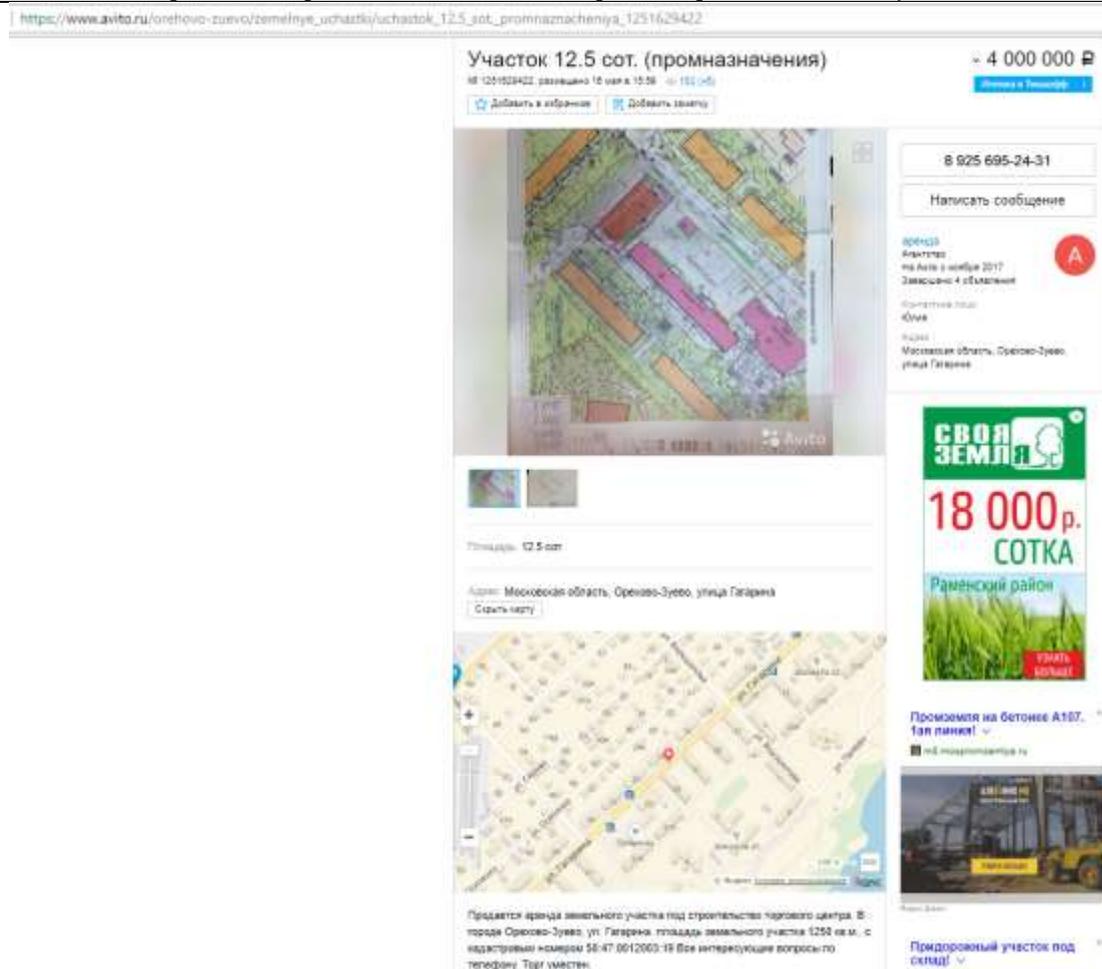
Адрес: Московская область, Орехово-Зуево, ул Лапина д 36

Продаётся или сдаётся в аренду коммерческий земельный участок 10 соток под предпринимательскую деятельность, рядом с

железнодорожным вокзалом. Кадастровый номер 50:47:0070402:200. По границе проходят все коммуникации.

320 000

https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot_promnaznachiya_1251629422



Участок 12.5 сот. (промназначения)
№ 1251629422, размещено 16 мая в 15:59
Цена: 4 000 000 рублей

Площадь: 12.5 сот.
Адрес: Московская область, Орехово-Зуево, улица Гагарина

Продается аренда земельного участка под строительство торгового центра. В городе Орехово-Зуево, ул. Гагарина. площадь земельного участка 1250 кв.м., с кадастровым номером 50:47:0012003:19 Все интересующие вопросы по телефону. Торг уместен.

https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_55.1_sot_promnaznachiya_1052610277

Участок 55.1 сот. (промназначения) - 13 999 000 ₽

№ 1052610277, размещено 10 мая в 12:16

Добавить в избранное Добавить значок



8 917 530-42-28

Написать сообщение

АН «Морская»
Агентство
На Avito с декабря 2010

Почтовый ящик:
Керальт

Адрес:
Московская область, Орехово-Зуево,
Школьный проезд, 3

АН «Морская»
Работает быстро. Быстро в интернете!
Клиенты: Всегда рады помочь в решении
Ваших вопросов, связанных с любой
недвижимостью.



Площадь: 55.1 сот.

Адрес: Московская область, Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3

Смотреть карту



УЧАСТОК
Новорязанское ш
160 000 р.

ТОЛЬКО
МЕТРАЖ

Квартира рядом с ул.
Знаменская

Продается земельный участок в самом центре Орехово-Зуево ул.Школьный проезд,3. Площадь: 5507 м2. Категория участка: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Общественно-деловая зона. Подъезд к участку асфальтирован. Граничит с ПКИО. На фото видно его расположение и форму. Сделка нотариальная.

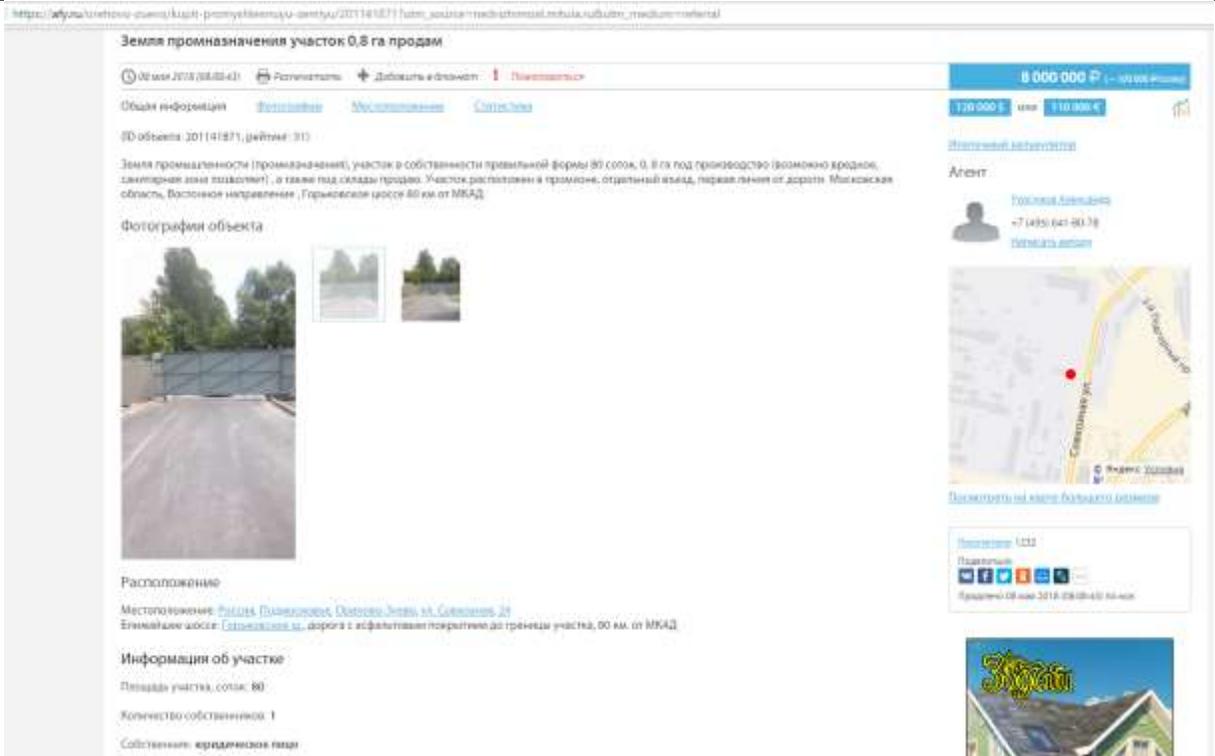
254 000

https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_55.1_sot_promnaznachiya_1052610277

Участок 55.1 сот. (промназначения)
№ 1052610277, размещено 10 мая в 12:16

Площадь: 55.1 сот.
Адрес: Московская область, Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3

Продается земельный участок в самом центре Орехово-Зуево ул.Школьный проезд,3. Площадь 5507 м2. Категория участка: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Общественно-деловая зона. Подъезд к участку асфальтирован. Граничит с ПКИО. На фото видно его расположение и форму. Сделка нотариальная.

 <p>Земля промназначения участок 0,8 га продам</p> <p>Цена: 8 000 000 рублей</p> <p>Земля промышленности (промназначения), участок в собственности правильной формы 80 соток, 0, 8 га под производство (возможно вредное, санитарная зона позволяет), а также под склады продаю. Участок расположен в промзоне, отдельный въезд, первая линия от дороги. Московская область, Восточное направление , Горьковское шоссе 80 км от МКАД.</p> <p>Коммуникации</p> <p>Электроснабжение: обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией в количестве 1000 кВт.</p> <p>Газоснабжение: имеется</p> <p>Газификация ближайшего населенного пункта: газифицирован</p> <p>Водоснабжение: центральное</p> <p>Канализация: центральная канализация</p> <p>Территория</p> <p>Наличие построек с зарегистрированным правом собственности: нет</p> <p>Форма участка: правильная</p> <p>Охрана: да</p> <p>Рельеф местности: ровный</p> <p>Телефон: +7 (495) 641-80-78</p>	<p>100 000</p>	<p>https://afy.ru/orehov-o-zuevo/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201141871?utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&utm_medium=referral</p>
--	----------------	--

Исходя из представленных данных, имеется два основных ценовых диапазона земельных участков под коммерческую застройку.

Диапазон цен 240 000 – 320 000 рублей за сотку, образован участками, расположенными в черте города Орехово-Зуево и предназначенными под торгово-офисную застройку.

Диапазон цен 90 000 – 120 000 рублей за сотку, образован участками, расположенными в городе Орехово-Зуево и других населенных пунктах Орехово-Зуевского района и предназначенными, преимущественно, под производственно-складскую застройку.

Факторы, оказывающие влияние на ценообразование, характерны для всего рынка земельных участков, а именно местоположение, общая площадь, наличие коммуникаций и транспортная доступность.

Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона в 2017 году¹

Эксперты компании Skladman USG оценили ситуацию во всех сегментах рынка промышленных земельных участков Московского региона, а также обозначили ключевые тенденции и прогнозы на земельном рынке столицы.

Для данного обзора было проведено детализированное исследование земельных участков, предназначенных для продажи. В целях повышения актуальности анализа каждое предложение было проверено в отдельности на предмет соответствия разрешенному виду использования, а также уточнения площади. В качестве основного инструмента проверки использовался онлайн-ресурс Росреестра (Публичная кадастровая карта).

Стоит отметить, что в процессе отбора было отфильтровано достаточно большое количество предложений о продаже земельных участков, заявленных как промышленные территории, а по факту относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Подобный подход позволяет сформировать значительно более репрезентативную выборку для дальнейшего анализа без искажений из-за более дешевых по стоимости предложений сельскохозяйственных земель.

Помимо этого, для общего понимания объема промышленных земель в регионе была отдельно сформирована база всех земельных участков промышленного зонирования. Далее все участки были разделены на застроенные (склады «А», «В», «С» класса, производства и т. д.) и незастроенные.

Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га) в Московском регионе (от МКАД до границ МО)

	Всего по данным Росреестра		Незастроенные участки в продаже
	Застроенные участки	Незастроенные участки	
Кол-во (шт.)	3 297	2 301	204
Площадь (га)	20 774	20 789	2 736

Основные моменты исследования:

- география исследования: от МКАД до границ Московской области (включая Новую Москву);
- рассматриваемые категории: земли промышленного назначения, земли населенных пунктов (под промышленно-складское назначение);
- площадь участков, которая учитывалась в обзоре:
- участки площадью 1-5 га в пределах 30-50 км от МКАД (до трассы А-107 «Бетонка»);
- участки площадью более 5 га в зоне от МКАД до границ Московской области.

История формирования рынка земельных участков промышленного зонирования

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

¹ <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Рынок земли начал свое постепенное развитие вместе с коммерческой недвижимостью в первой половине 2000-х годов: благотворно влиял недостаток участков в пределах «старой» Москвы, плюс начал активно осваиваться сегмент складской недвижимости.

Законодательной основой для этого стал ряд нормативных документов, регулирующих образование земельных участков, а также установление и изменение их характеристик. В результате их применения в руках коммерческих структур оказалось большое количество земель различного назначения.

Прежде всего стоит отметить, что в 2001 году был принят к исполнению Земельный кодекс – №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. Другой важнейшей вехой стал федеральный закон о переводе земель из одной категории в другую – №172-ФЗ от 21.12.2004 г. В дальнейшем в данные документы вносились различные изменения и дополнения, однако в целом данные законы заложили фундамент будущего развития земельного рынка.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

Этап 1 начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

Этап 2 пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

Этап 3 – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

Этап 4 – с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

Способы формирования оптового предложения на рынке земли

До 2008 года благоприятная экономическая обстановка в стране, а также стабильный ежегодный рост показателей рынка создавали удобные условия для развития крупномасштабных проектов освоения территорий. Подобные проекты КОТ на тот момент регулярно заявлялись вблизи крупнейших мегаполисов, где есть максимальная концентрация платежеспособного спроса. Основными локациями подобного рода проектов

являлись Московский регион и Ленинградская область. К другим территориям можно отнести города-миллионники Екатеринбург, Казань.

Подобные масштабные проекты могли потянуть только крупные компании федерального уровня. К данным проектам начал проявляться интерес со стороны девелоперов начиная с 2006-2007 годов. На тот момент строились многочисленные планы по развитию новых районов, городов-спутников во многих локациях. Компания «Ист Лайн» планировала реализацию проекта «Аэротрополис» на 20 000 га, с парком развлечений и крупнейшим в Московской области торгово-развлекательным центром.

Также компанией планировался к развитию проект «Аэропорт-Сити» вблизи аэропорта «Домодедово» (офисные комплексы, гостиницы, выставочные центры, логистический и индустриальный центры).

Другими крупнейшими проектами КОТ с большим уклоном в жилую недвижимость заявлялись «Гран-При» (вместе со строительством ипподрома) в районе дер. Путилково и проект «Рублево-Архангельское», где предполагалось строительство около 4 млн кв. м (под жилье, офисные центры, торгово-развлекательный комплекс).

Однако активность в отношении данных проектов, в особенности в регионах, практически сошла на нет с наступлением кризиса 2008-2009 годов, и большая часть проектов так и осталась с тех времен на бумаге либо была заморожена на неопределенный срок.

За последние 5-6 лет массовых замораживаний проектов не наблюдалось. Однако это в большей степени связано с тем, что большая часть «бумажных» проектов была заморожена еще в 2008-2009 годах.

В настоящее время акценты немного сместились – крупные проекты в области жилой недвижимости реализуются, однако они в большинстве своем представляют застройку массовым сегментом (эконом и комфорт) с минимально возможной инфраструктурой.

С жилой функцией все достаточно понятно: в последнее время (2016 год) спрос значительно сместился либо в Москву, либо в ближайшее Подмосковье, и всем более удаленным подмосковным стройкам стало гораздо тяжелее продаваться.

Подобное стало возможным благодаря появлению нового объема предложения на территории «старой» Москвы и более сниженной стоимостью по сравнению со среднерыночными показателями, характерными для города. Жилые комплексы за 15-20 км уже не так интересны – они могут рассчитывать прежде всего на местный локальный спрос.

В 2007-2008 годах существенно возрос спрос на земли для размещения промышленных предприятий, объектов складской и транспортной логистики. На тот момент наблюдался дисбаланс, когда предлагаемых к продаже промышленных земель было на порядок меньше, чем земель, которые предлагались под жилищное строительство.

Данный дефицит предложения был связан также еще и с тем, что ранее все земли промышленности находились под существующими объектами. Поэтому на тот момент все предложения – это фактически те же промышленные объекты.

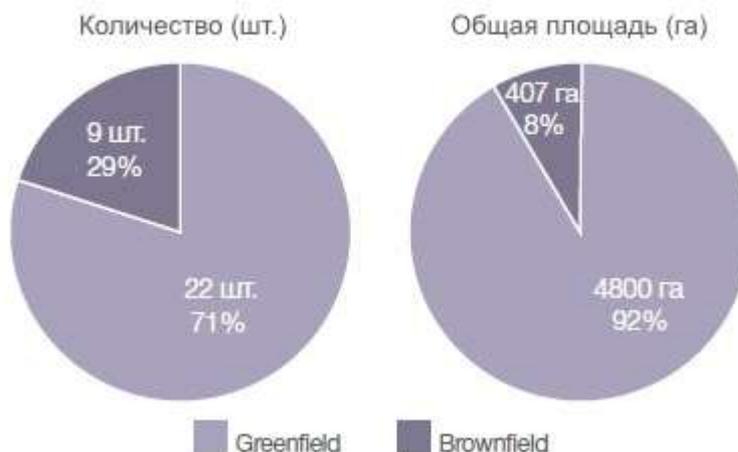
Основными драйверами рынка земли сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты.

В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Основные типы индустриальных парков:

- индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);
- индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).

Структура промышленных парков в зависимости от типа



За последние 5-7 лет сегмент промышленных парков получил широкое развитие в Московском регионе, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов.

Опираясь на отечественный опыт развития промышленных парков, возможно формирование целесообразных мер поддержки данного сегмента.

На данный момент в Московской области, по данным Корпорации развития Московской области, насчитывается примерно 31 промышленный парк (включая ОЭЗ), 5 из них являются государственными.

Список промышленных парков Московской области

Название	Тип собственности	Тип	Общий размер (га)
«Виктория»	Частный	Greenfield	1400
«Котово»	Частный	Greenfield	506,5
«Коледино»	Частный	Greenfield	365
ОЭЗ «Ступино Квадрат»	Частный	Greenfield	359,5
«Есипово»	Государственный	Greenfield	284
«Спас-Заулок»	Государственный	Greenfield	265
«Дега Кластер Ногинск»	Частный	Greenfield	256
ОЭЗ «Дубна»	Государственный	Greenfield	187,7
«Северное Домодедово»	Частный	Greenfield	176,3
«Южный»	Государственный	Greenfield	175,9
«Южные Врата»	Частный	Greenfield	144
«Оболенский»	Государственный	Greenfield	130
«Металлер»	Частный	Brownfield	125
«Амарево»	Частный	Greenfield	125
«М4»	Частный	Greenfield	108
«Парфентьево»	Частный	Greenfield	95
«Северо-западная промзона»	Частный	Brownfield	20
«Карболит»	Частный	Brownfield	69
«Подосинки»	Частный	Greenfield	67
ОЭЗ «Исток»	Частный	Brownfield	60
«Озёры»	Частный	Greenfield	42
«Алтухово»	Частный	Greenfield	36
«Шерризон»	Государственный	Greenfield	30
«Ступино-1»	Частный	Greenfield	25
«Ногинск»	Частный	Brownfield	20,4
«Ивантеевка»	Частный	Brownfield	18

«Проминвест»	Частный	Brownfield	17
«Шереметьево»	Частный	Greenfield	12
«Богослово»	Частный	Greenfield	9,7
«Бронницы»	Государственный	Brownfield	9,41
«УКС»	Частный	Brownfield	8

Стоит отметить, что по факту в анализируемом регионе заявлено большее количество индустриальных парков (до конца 2017 года их должно стать 53). Однако большинство из таких предложений представляет собой нарезку на участки меньшей площади и продажу без коммуникаций. Таким образом, наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент.

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

Предложение на земельном рынке Московского региона

Важной задачей для инвестора является понимание потенциального объема нового строительства индустриальной недвижимости на основе анализа общего объема земельных участков промышленного назначения, а также анализа земельных участков, выставленных на текущий момент на продажу. Анализ проводился в разрезе застроенных и незастроенных участков.

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

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

В рамках отбора предложений по продаже/долгосрочной аренде земельных участков собиралась информация в Интернет на онлайн-агрегаторах предложений.

Далее информация сверялась с данными Росреестра (относительно категории, ВРИ и площади участка). Часть объявлений отдельно проверялась по телефону в формате mystery shopping (под легендой покупки).

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- расстояние от МКАД;
- направление (федеральная трасса);
- обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- степень подготовленности земельного участка (градостроительная проработка для девелоперского проекта).

При сборе информации по предложениям о продаже земельных участков также учитывались территории смежных участков, в совокупности образующие участки

необходимой площади. В дальнейшем подобные «совокупные» предложения учитывались как один лот.

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)

Площадь	Зона	Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1956	3355	1,7	27	41	1,5
3-5 га	МКАД – А107	373	1430	3,8	11	43	3,9
5-20 га	МКАД – А107	799	7225	9	11	115	10,4
20-50 га	МКАД – А107	129	3782	29,3	2	50	25,2
От 50 га	МКАД – А107	40	4980	124,5	–	–	–
Итого		3297	20774	–	51	249	–

Количество застроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)



Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Доля незастроенных участков, выставленных на продажу, в общем объеме участков данного типа составляет 13,2% (в пересчете на общую площадь). То есть около 87% участков не выставлено на публичную продажу их текущими собственниками.

Количество незастроенных земельных участков

Площадь	Зона	Общее количество незастроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1127	2032	1,8	76	136	1,8
3-5 га	МКАД – А107	233	886	3,8	22	81	3,7
5-20 га	МКАД – А107	767	7248	9,4	69	679	9,8
20-50 га	МКАД – А107	106	3044	28,7	28	841	30
От 50 га	МКАД – А107	68	7579	111,5	9	1000	111,1
Итого		2301	20789	–	204	2736	–

Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)



Объем предложения незастроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Стоит отметить, что в зоне от А107 («Бетонка») до границ Московской области предложений о покупке застроенных земельных участков почти нет (если рассматривать участки площадью от 5 га).

Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков



По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

Анализ предложения в зависимости от направления

Федеральная трасса	Незастроенные						Застроенные						Итого	
	МКАД – А107		А107 – МО		Всего		МКАД – А107		А107 – МО		Всего			
	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)
Минское шоссе	4	27,6	2	78,7	6	106,3	4	11,3	2	18,4	6	29,7	12	136
Ярославское шоссе	6	18,4	–	–	6	18,4	2	11,4	–	–	2	11,4	8	29,8
Новорижское шоссе	8	42,9	7	184,6	15	227,5	5	15,5	–	–	5	15,5	20	243
Калужское шоссе	9	39,6	2	87,3	11	126,9	2	2,6	–	–	2	2,6	13	129,5
Киевское шоссе	13	79,1	1	10,3	14	89,4	2	3	–	–	2	3	16	92,4
Горьковское шоссе	14	116,6	3	40,3	17	156,9	7	51,5	–	–	7	51,5	24	208,4
Симферопольское шоссе	16	117,4	10	325,9	26	443,3	–	–	–	–	–	–	26	443,3
Дмитровское шоссе	22	459	6	144	28	603	4	11,7	1	6,7	5	18,4	33	621,4
Ленинградское шоссе	22	433,2	11	152,1	33	585,3	12	74,4	1	18,4	13	92,8	46	678,1
Новорязанское шоссе	22	144,7	1	10	23	154,7	7	17,7	–	–	7	17,7	30	172,4
Каширское шоссе	23	196,3	2	28,2	25	224,5	2	5,9	–	–	2	5,9	27	230,4
Итого	159	1674,8	45	1061,4	204	2736,2	47	205	4	43,5	51	248,5	255	2984,7

Структура предложений застроенных и незастроенных участков в разрезе по направлениям (МКАД – границы МО)



Стоимость земельных участков в Москве и Подмосковье

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД – А107 и А107 – границы МО).

Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

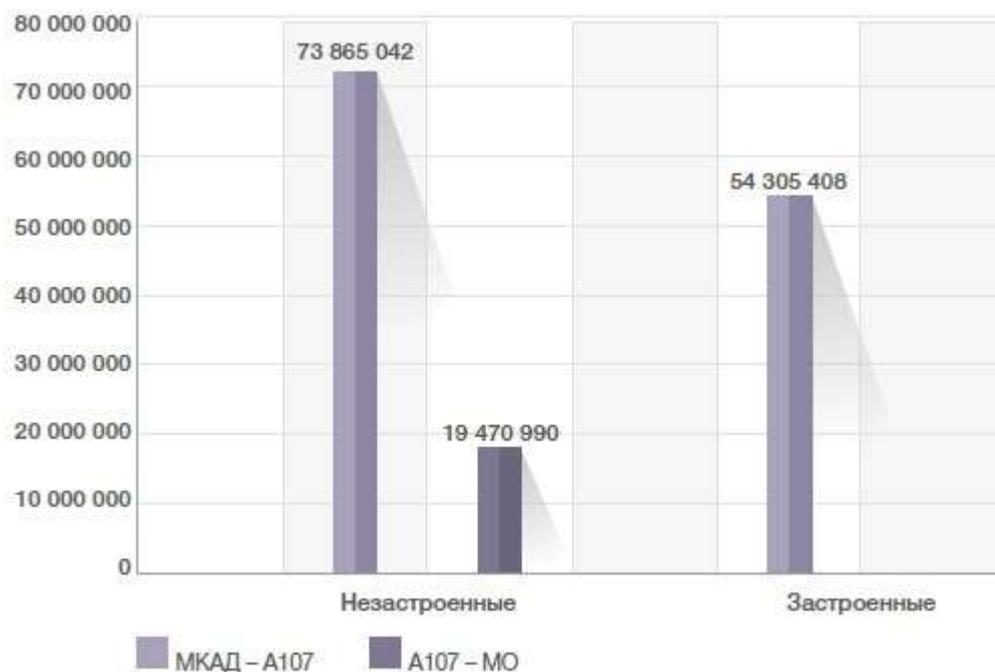
Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	–	43 106 952	12 852 521

* К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен хоть какой-нибудь из этапов ленд-девелопмента

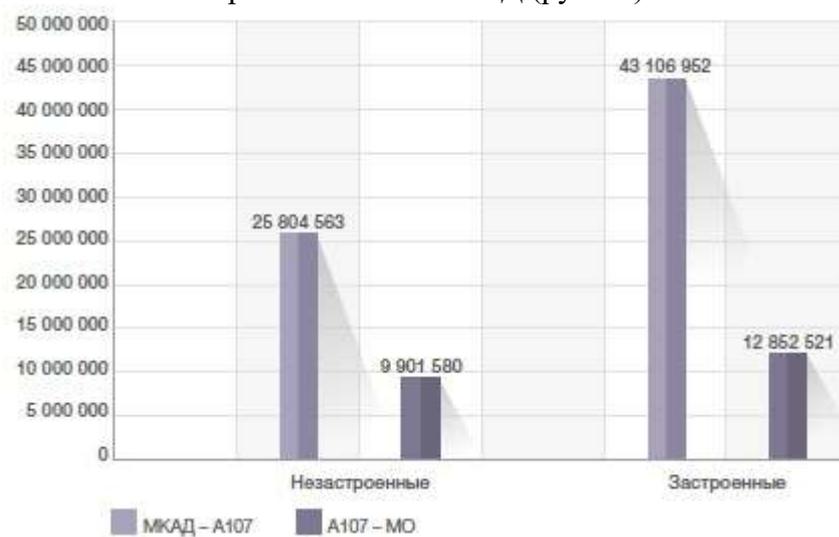
Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.)

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	44	6	115	39
Застроенные	12	–	35	4

Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

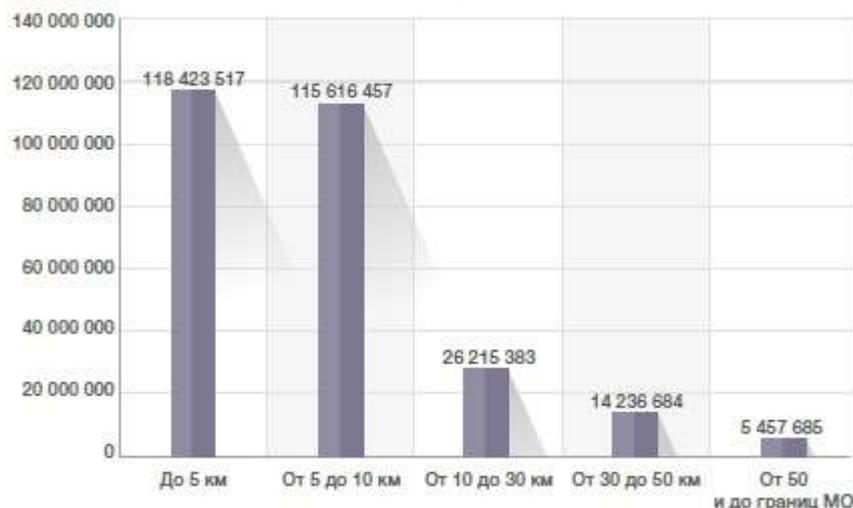


Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

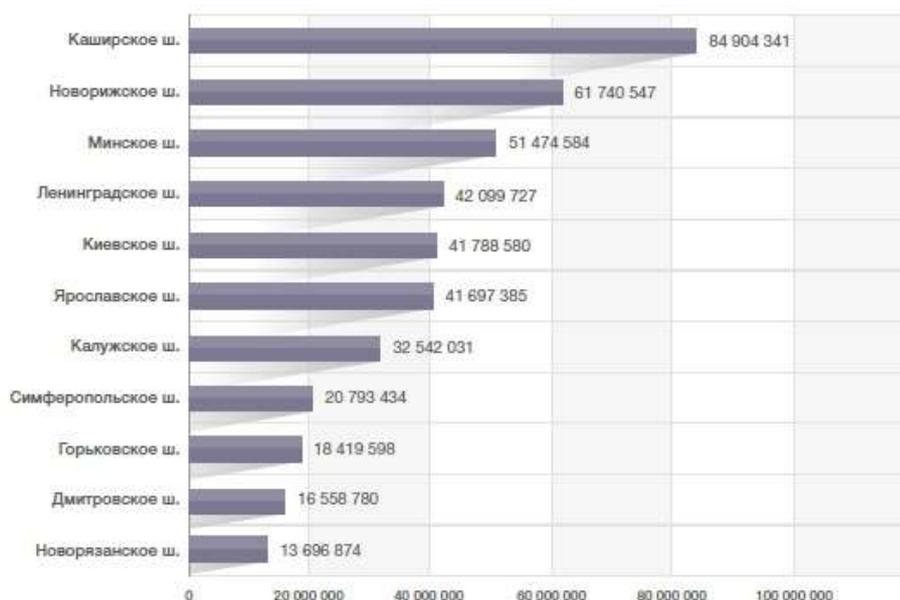


Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./га)



Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД – А107 (руб./га)



Сделки на земельном рынке Московского региона за 2015-2016 годы

Согласно статистическим данным Росреестра, в Московской области за 2016 г. количество сделок с землей выросло в 4 раза: с 53 в 2015 году до 220 в 2016. В пересчете на площадь количество выросло в 3,6 раза: с 126,8 га до 462 га. В то же время средневзвешенная стоимость уменьшилась в 1,8 раза: с 91,57 млн руб. за га в 2015 году до 50,32 млн руб. за га в 2016. В статистику включены только сделки по землям промышленного зонирования.

Площадь среднего размера участка снизилась на 12% с 2,39 га в 2015 году до 2,1 га в 2016.

В 2016 году более 70% от всех сделок с землей пришлось на Ленинский район Московской области. В 2015 лидером также был Ленинский район, однако это было меньшая доля – 18,8% и 9,4% соответственно.

В целом эта статистика подтверждается данными брокеров из обмена информацией о сделках: получилось 11 сделок в 2015 году на общую площадь 195,26 га. А в 2016 году была заключена 31 сделка на общую площадь 171,1 га.

Обзор подготовлен специалистами Skladman USG:

Ярославом Дарусенковым, руководителем отдела консалтинга;
Сергеем Соболевым, экспертом по подбору участков и подготовке к строительству.

г) Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов:

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены для земельных участков производственного назначения

Большинство из представленных ниже диапазонов значений ценообразующих факторов базируется на:

- «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (2017).

Дата предложения

Внесение поправки на дату предложения целесообразно при отличии даты публикации (при невозможности однозначно установить актуальность цены/ставки аренды) от даты оценки более чем на 3 месяца (более чем на 6 месяцев для стагнирующих рынков), либо для предложений, номинированных в иностранной валюте. Ввиду развитости рынка коммерческой недвижимости Московской области, данная поправка используется довольно редко. Принимая во внимание, что в рамках настоящего отчета она не использовалась, детальные диапазоны не рассматриваются.

В среднем, внутри года, стоимость недвижимости, как правило, меняется в диапазоне 5-15%

Тип цены

Как правило, при совершении сделки с объектами, подобными объекту оценки, скидка с публикуемых цен предложения составляет 7,4-15,6% (для цен предложений) «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (2017), стр. 298

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Местоположение (местонахождение в пределах населенного пункта)

Оказывает существенное влияние на ценообразование. Помещения, расположенные в различных частях населённого пункта могут достаточно существенно различаться по стоимости и величине арендной ставки.

Согласно данным Электронного справочника оценщика² удаленность от МКАД оказывает следующее влияние на рыночную стоимость:

² <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook>

Опросы экспертов в разделе: "Корректировки на различия в расположении относительно МКАД"

Всего 4 индикатора

Фильтр

1. [Корректировка на удалённость земельных участков от МКАД для Московского региона \(переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 30 – 60 км от МКАД\) \(в процентах от цен\)](#)
Добавлен 14 марта 2014 года
2. [Корректировка на удалённость земельных участков от МКАД для Московского региона \(переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 60 – 90 км от МКАД\) \(в процентах от цен\)](#)
Добавлен 14 марта 2014 года
3. [Корректировка на удалённость земельных участков от МКАД для Московского региона \(переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 90 – 120 км от МКАД\) \(в процентах от цен\)](#)
Добавлен 14 марта 2014 года
4. [Корректировка на удалённость земельных участков от МКАД для Московского региона \(переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 120 – 160 км от МКАД\) \(в процентах от цен\)](#)
Добавлен 14 марта 2014 года

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/122-korrektirovka-na-udalennost-zemelnyh-uchastkov-ot-mkad-dlya-moskovskogo-regiona-perehod-ot-cen-zu-raspolozhennyh-v-predelah-30-km-ot-mkad-k-cenam-zu-v-90-120-km-ot-mkad-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Корректировка на удалённость земельных участков от МКАД для Московского региона (переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 90 – 120 км от МКАД) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-37.9	-46 — -39	20

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/120-korrektirovka-na-udalennost-zemelnyh-uchastkov-ot-mkad-dlya-moskovskogo-regiona-perehod-ot-cen-zu-raspolozhennyh-v-predelah-30-km-ot-mkad-k-cenam-zu-v-30-60-km-ot-mkad-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Корректировка на удалённость земельных участков от МКАД для Московского региона (переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 30 – 60 км от МКАД) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-21.95	-20 — -15	20

Корректировка на удалённость земельных участков от МКАД для Московского региона (переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 60 – 90 км от МКАД) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-29.15	-36 — -28	20

Общая площадь

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта. Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой стоимостью в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой стоимостью в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных покупателей.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (2017), стр. 298 при купле-продаже имеются следующая зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади:

Таблица 121

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку				
		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Категория земель и назначение

Применительно к рынку земли Москвы и Московской области вопрос категории земель не стоит, так как все участки, расположенные в черте города, относятся к землям населенных пунктов. При этом, вариаций видов временно разрешенного использования (ВРИО) великое множество.

В соответствии с:

Публикация СРО "Экспертный Совет" в рамках реализации [Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы](#) (<http://srosovets.ru/press/news/rekomendacii-po-rabote-s-analogami-v-otchetah-ob-ocenke-vypolnennyh-v-celyah-osparivaniya-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoj-stoimosti/>) указывает на следующие особенности влияния разрешенного использования на ценообразование земельных участков:

ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может

осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

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

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

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

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

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

Исходя из данной публикации можно констатировать, что влияние разрешенного использования на стоимость участка практически отсутствует, так как существует несложная процедура её смены.

Коммуникации.

По мнению аналитиков Vesco Consulting, имеется следующая зависимость увеличения стоимости участка при наличии коммуникаций:

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

При этом, согласно данным “Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание четвертое актуализированное и расширенное” (2016), стр. 213 наличие инженерных сетей на участке или их расположение по границе не влияет на ценообразование.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15

Транспортная доступность.

Хорошая транспортная доступность и наличие удобных подъездных путей увеличивает стоимость участка, в среднем на 10-20% (АН Миэль-Недвижимость (тел. (495) 777-33-77), АН Инком- Недвижимость (тел. (495) 363-10-10)), относительно “бездорожных” участков.

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Исходя из проведенного визуального осмотра, оцениваемые земельные участки являются составной частью имущественного комплекса производственно-складского назначения.

Таким образом, оцениваемый земельный участок к сегменту земельных участков предназначенных под производственную застройку.

Диапазон цен 240 000 – 320 000 рублей за сотку, образован участками, расположенными в черте города Орехово-Зуево и предназначенными под торгово-офисную застройку.

Диапазон цен 90 000 – 120 000 рублей за сотку, образован участками, расположенными в городе Орехово-Зуево и других населенных пунктах Орехово-Зуевского района и предназначенными, преимущественно, под производственно-складскую застройку.

Факторы, оказывающие влияние на ценообразование, характерны для всего рынка земельных участков, а именно местоположение, общая площадь, наличие коммуникаций и транспортная доступность.

РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (ФСО №7, п.13)

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. (ФСО №7, п.14)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (ФСО №7, п.15)

При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику(пользователю) имущества.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника (пользователя), либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ НЭИ призван выявить наилучшее и наиболее эффективное использование.

Физическая возможность использования.

Рассматриваемые земельные участки имеют ровный, спокойный рельеф. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты их застройки.

Юридическая допустимость использования.

Оцениваемые земельные участки имеют категорию земли населенных пунктов и виды разрешенного использования, предусматривающие производственную застройку.

Иная разрешительная документация о возможном использовании земельных участков в распоряжении Оценщиков отсутствует.

Таким образом, при определении юридически допустимых вариантов использования объектов недвижимости Оценщики руководствовались документами, в соответствии с которыми, критерию юридической допустимости соответствует вариант использования земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования.

Финансовая целесообразность.

Земельные участки находятся в г. Куровское, располагают хорошей транспортной доступностью и развитой окружающей инфраструктурой. Данное расположение, свидетельствует, что, с точки зрения, экономической целесообразности использование участков для производственной застройки экономически целесообразно.

Максимальная эффективность.

Основываясь на анализе условий рынка, физических и технических характеристиках объектов, их местоположении, а также физически возможных, юридически разрешенных и финансово целесообразных вариантах использования объектов, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых земельных участков является их текущее использование.

3.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Обзор подходов

Для определения рыночной стоимости недвижимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости.

Доходный подход

В рамках доходного подхода используются метод капитализации дохода и метод дисконтирования доходов (денежного подхода).

В основе метода капитализации дохода лежит предпосылка, что целью приобретения доходной недвижимости или другого актива является получение прибыли на вложенные средства в форме получения периодического дохода. Цена приобретения представляет собой сумму средств, уплаченную за право получения известного (или прогнозируемого) дохода от объекта. Соотношение величин дохода и стоимости прав на его получение определяется коэффициентом капитализации.

Метод дисконтирования будущих денежных потоков исходит из предпосылки, что недвижимое имущество приобретается инвестором только потому, что оно способно в будущем принести ему определенные преимущества. Он рассматривает это имущество в виде набора будущих выгод и оценивает его привлекательность как соотношение этих будущих выгод и ценой, по которой этот объект может быть приобретен. Эти выгоды находят отражение в конечном итоге в денежной форме на период владения. Оплата за право производится немедленно. Выгоды от владения этим правом проявляются в будущем, и они составляют меньшую стоимость в сравнении с немедленно полученными выгодами. Следовательно, стоимость оцениваемых активов равна приведенной стоимости будущих выгод, вытекающих из права собственности/права пользования этих активов.

Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, в течение последних 1-2 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым

объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду. Он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости.

Валовый рентный мультипликатор — это отношение продажной цены или к потенциальному или к действительному валовому доходу.

Этот метод осуществляется в три этапа:

1. Оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости.
2. Определяется отношение к продажной цене валового дохода, исходя из недавних рыночных сделок.
3. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовый рентный мультипликатор.

$$V = D_p \cdot BPM = D_p \cdot \frac{C_{ан}}{ПВД_{ан}}, \text{ где}$$

V — вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

D_p — рентный доход оцениваемого объекта;

BPM — валовый рентный мультипликатор;

$C_{ан}$ — цена продажи аналога;

$ПВД_{ан}$ — потенциальный валовый доход аналога.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости.

Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно:

- оставшийся срок службы
- уровень операционных расходов
- характерных для данного объекта
- ожидания рынка в отношении роста арендных ставок
- финансовые условия сделки и т. п.

Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Поэтому валовый рентный мультипликатор может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки.

Затратный (имущественный) подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. При оценке недвижимости применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство оцениваемых активов за вычетом всех форм износа, обесценивание и устаревание.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения — это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается

применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + (CтЗ \cdot Пдев - И_{\Sigma}),$$

$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) \cdot (1 - И_{фун}) \cdot (1 - И_{э})$, где:

PC — рыночная стоимость;

CZ - рыночная стоимость прав на земельный участок;

CтЗ — стоимость замещения;

Пдев - прибыль девелопера;

И $_{\Sigma}$ - суммарный износ;

И $_{физ}$ — физический износ;

И $_{фун}$ — функциональный износ;

И $_{э}$ — экономический (внешний) износ.

Применение затратного подхода предпочтительнее в следующих случаях:

-В случае, когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

-Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового бизнеса.

-Для оценки незавершенного строительства.

-Для оценки в целях выделенных объектов налогообложения (здание, земельный участок).

-Для оценки в целях страхования.

-Для переоценки основных фондов предприятий.

-В случае, если ощущается недостаток информации для использования других подходов в оценке.

Выбор подхода при оценке земельного участка.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемых участков путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где добровольно покупают и продают сопоставимые объекты, принимая при этом независимые решения. Метод применим при наличии достаточного количества информации о недавних продажах подобных объектов. Сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичные по качеству и полезности объекты.

В результате проведенного анализа рынка земельных участков, предназначенных под производственную застройку, консультаций с представителями агентств недвижимости, а также данных о сделках/предложениях к продаже, представленных в открытых источниках информации (интернет), Оценщиками было найдено достаточное количество предложений по продаже земельных участков аналогичных оцениваемым.

В рамках настоящего Отчета, сравнительный подход для оценки земельных участков использовался.

Затратный подход

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она

нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Элементы затратного подхода используются в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Данный подход в оценочной практике, как правило, применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости, так как может привести к заниженной стоимости земли.

Учитывая вышесказанное, оценщиками было принято решение не использовать затратный подход при оценке земельного участка.

Доходный подход

По результатам анализа НЭИ Объекта оценки, в связи с разрешенным использованием участка на дату оценки, наиболее эффективным использованием земельного участка является использование участка под административное (офисное) здание или торговое. Необходимо отметить, что доходный подход, как правило, очень чувствителен к изменениям входных параметров, таких как:

- величина и временная структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- величина и временная структура доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- величина и временная структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- уровни рисков инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок.

В виду недостаточности информации, её закрытости, а иногда и полного ее отсутствия, определение данных параметров на основании изучения рынка не представляется возможным. Использование же информации, не имеющей документального подтверждения или обоснования рыночными данными, приводит к большой погрешности в расчетах и высокому уровню субъективности.

Исходя из вышеизложенного, было принято решение не использовать доходный подход при оценке земельного участка.

3.3. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.3.1. Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости права собственности земельных участков был осуществлен сравнительным подходом.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов — аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать, что время, когда выставляется к продаже объект — аналог должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Анализ предложений земельных участков в г. Орехово-Зуево и Орехово-Зуевском районе показал наличие достаточного количества аналогов, сопоставимых с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам предложений были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

При внесении корректировок на отличия объекта оценки от объектов аналогов:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

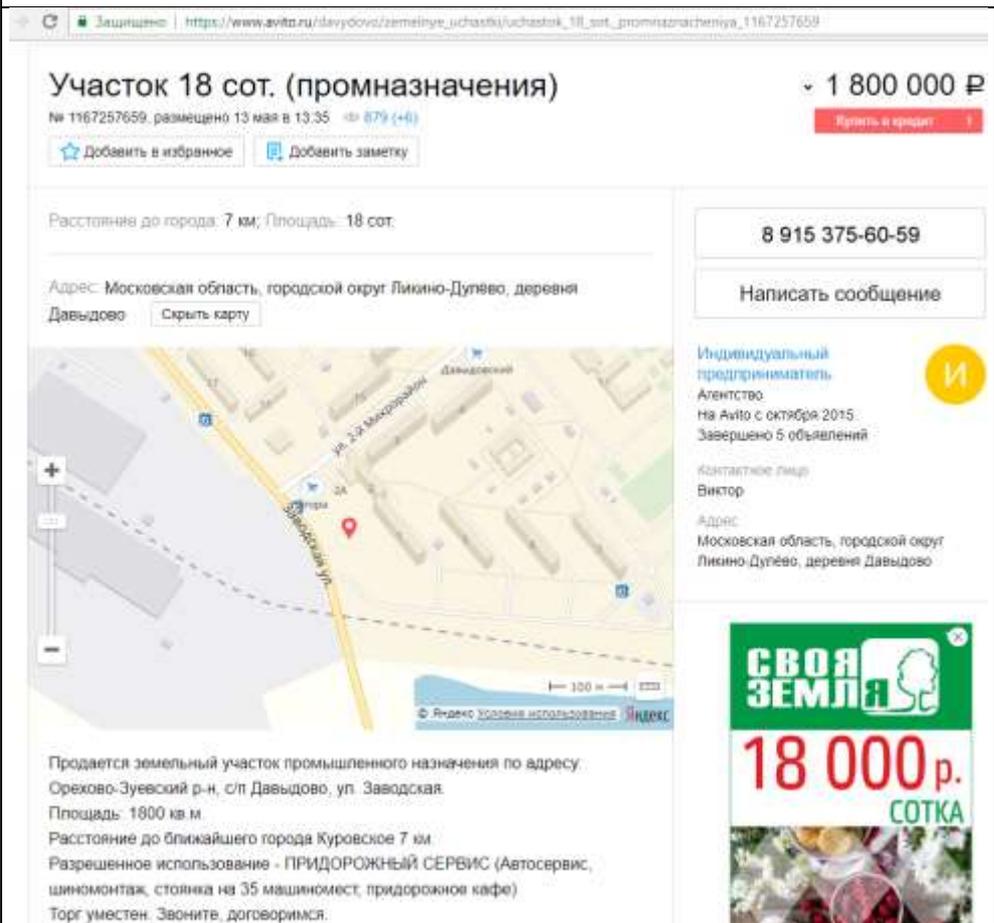
Для оценки стоимости права собственности земельных участков с применением метода сравнения продаж Оценщиками в качестве аналогов были выбраны земельные участки, представленные в таблице ниже.

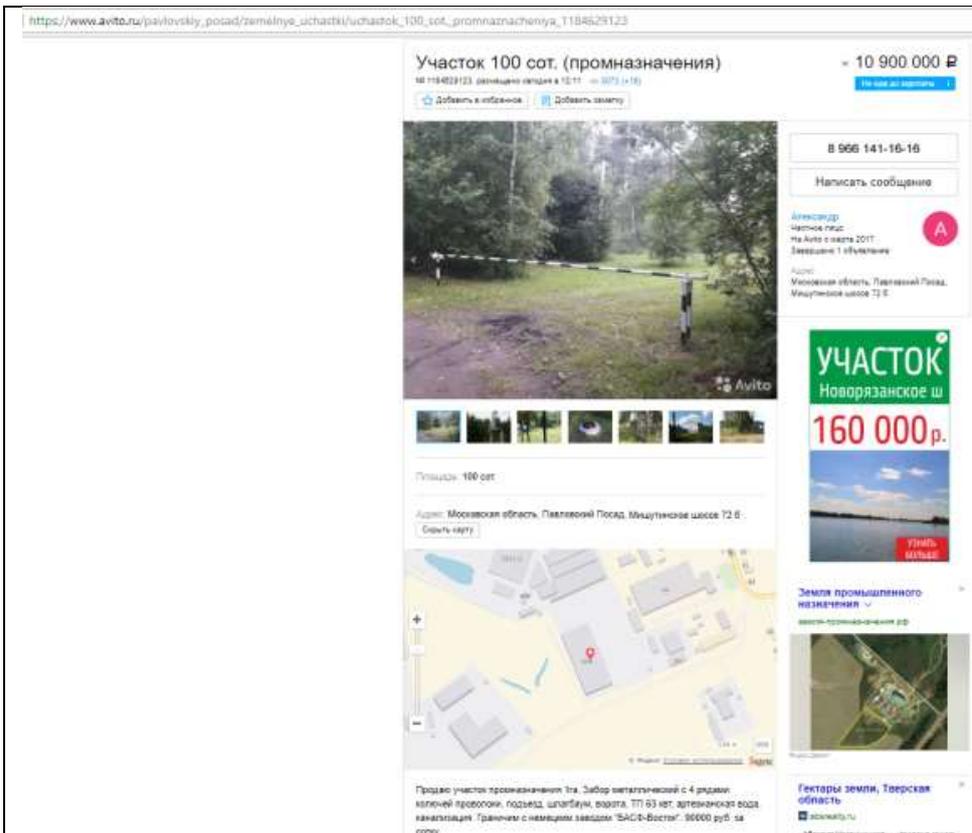
Описание объектов – аналогов.

В качестве объектов-аналогов принимались земельные участки под производственную застройку, расположенные в населенных пунктах Московской области, по восточному направлению в 60-90 км от МКАД.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Таблица 3. Описание объектов аналогов.

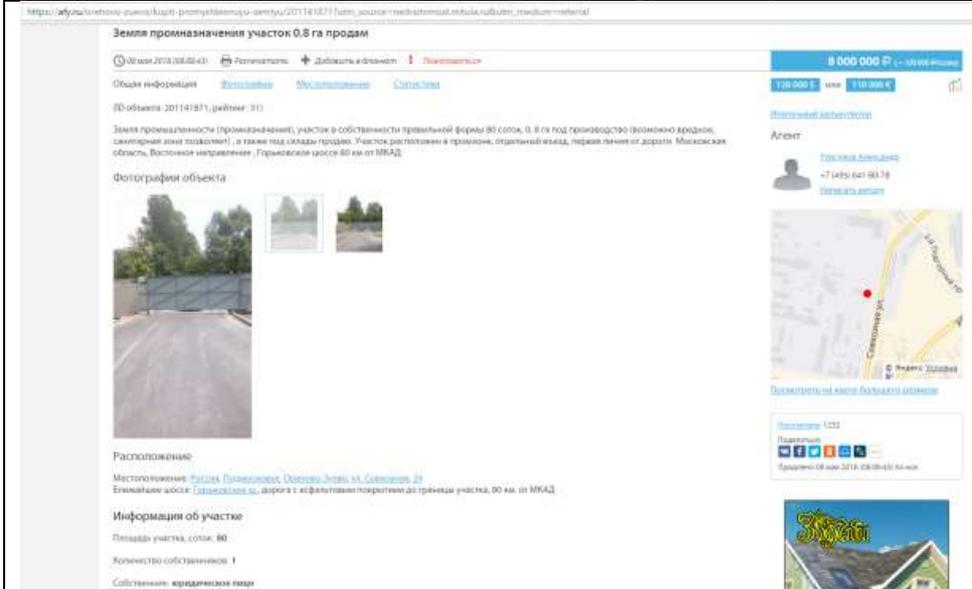
Описание объекта аналога	Цена, руб. за сотку	Источник информации
 <p>Участок 18 сот. (промназначения) № 1167257659, размещено 13 мая в 13:35 ☎ 879 (+4) Добавить в избранное Добавить заметку</p> <p>Расстояние до города: 7 км; Площадь: 18 сот.</p> <p>Адрес: Московская область, городской округ Ликино-Дулево, деревня Давыдово Скрыть карту</p> <p>8 915 375-60-59 Написать сообщение</p> <p>Индивидуальный предприниматель Агентство На Avito с октября 2015 Завершено 5 объявлений Контактное имя: Виктор Адрес: Московская область, городской округ Ликино-Дулево, деревня Давыдово</p> <p>Продается земельный участок промышленного назначения по адресу: Орехово-Зуевский р-н, с/п Давыдово, ул. Заводская. Площадь: 1800 кв.м. Расстояние до ближайшего города Куровское 7 км. Разрешенное использование - ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС (Автосервис, шиномонтаж, стоянка на 35 машиномест, придорожное кафе). Торг уместен. Звоните, договоримся.</p>	100 000	https://www.avito.ru/davydovo/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_1167257659



Участок 100 сот. (промназначения)
 № 1184629123, размещено сегодня в 12:11
 Цена: 10 900 000 рублей
 Площадь: 100 сот.
 Адрес: Московская область, Павловский Посад, Мишутинское шоссе 72 б
 Продаю участок промназначения 1га. Забор металлический с 4 рядами колючей проволоки, подъезд, шламбаум, ворота, ТП 63 квт, артезианская вода, канализация. Граничим с немецким заводом "БАСФ-Восток". 90000 руб. за сотку.

109 000

https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1184629123



Цена: 8 000 000 рублей
 Земля промышленности (промназначения), участок в собственности правильной формы 80 соток, 0, 8 га под производство (возможно вредное, санитарная зона позволяет), а также под склады продаю. Участок расположен в промзоне, отдельный въезд, первая линия от дороги. Московская область, Восточное направление, Горьковское шоссе 80 км от МКАД.
 Коммуникации
 Электроснабжение: обеспечено действующим договором с электросбытовой

100 000

https://afy.ru/orehovo-zuevo/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201141871?utm_source=nedvizhimost.mtula.ru&utm_medium=referral

компаний в количестве 1000 кВт. Газоснабжение: имеется Газификация ближайшего населенного пункта: газифицирован Водоснабжение: центральное Канализация: центральная канализация Территория Наличие построек с зарегистрированным правом собственности: нет Форма участка: правильная Охрана: да Рельеф местности: ровный		
---	--	--

Таблица 4. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом. Сводная таблица

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес		Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105	Московская область, Орехово-Зуевский р-н, с/п Давыдово, ул. Заводская	Московская область, Павловский Посад, Мишутинское шоссе 72 б	Московская область, Орехово-Зуевский район, Орехово-Зуево, ул. Совхозная
Источник информации			https://www.avito.ru/davydovo/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_1167257659	https://www.avito.ru/pavlovs_kiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1184629123	https://afy.ru/orehovo-zuevo/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201141871?utm_source=nedvizhimost.mitula.ru&utm_medium=referral
Тип сделки		сделка	предложение	предложение	предложение
Цена сделки	руб.		1 800 000	10 900 000	8 000 000
Общая площадь	сот.	30	18	100	80
Цена за единицу площади без НДС	руб. за сот		100 000	109 000	100 000
Правовые характеристики		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			0,0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		100 000,00	109 000,00	100 000,00
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		100 000,00	109 000,00	100 000,00
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		100 000,00	109 000,00	100 000,00
Тип цены		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена	руб. за сот		88 000,00	95 920,00	88 000,00
Категория/Назначение		земли населенных пунктов / индустриальное	земли населенных пунктов / придорожный сервис	земли населенных пунктов / индустриальное	земли населенных пунктов / индустриальное
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		88 000,00	95 920,00	88 000,00
Размер участка		менее 1 Га	менее 1 Га	1-2,5 Га	менее 1 Га
Корректировка			0%	6%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		88 000,00	101 675,20	88 000,00

Местоположение		Орехово-Зуевский район, окраины городов, промзоны	Орехово-Зуевский район, окраины городов, промзоны	Орехово-Зуевский район, окраины городов, промзоны	Орехово-Зуевский район, окраины городов, промзоны
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. за сот		88 000,00	101 675,20	88 000,00
Расстояние от МКАД		60 -90 км	60 -90 км	60 -90 км	60 -90 км
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		88 000,00	101 675,20	88 000,00
Коммуникации		Все коммуникации на участке	Все коммуникации на участке	Все коммуникации на участке	Все коммуникации на участке
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб. за сот		88 000,00	101 675,20	88 000,00
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		88 000,00	101 675,20	88 000,00

Описание вносимых корректировок.

Правовые характеристики

Объекты оценки и объекты аналоги реализуется по средствам продажи права собственности, поправок не вносятся.

Условия финансирования.

Условия финансирования для объекта оценки и объектов аналогов рассматриваются как обычные, корректировки не вносятся.

Условия продажи.

Объект оценки и объекты аналоги реализуются на рыночных условиях, корректировки не вносятся.

Тип цены

Все аналоги на дату оценки ещё выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Как правило, при совершении сделки с подобными объектами, скидка с публикуемых цен предложения составляет 12-14%³

Таблица 1.3.2
Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
	Крым								
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

Поправка принята по среднему значению диапазона.

Категория земель/назначение.

Применительно к рынку земли Москвы и Московской области вопрос категории земель не стоит, так как все участки, расположенные в черте города, относятся к землям населенных пунктов. При этом, вариаций видов временно разрешенного использования (ВРИО) великое множество.

В соответствии с:

Публикация СРО "Экспертный Совет" в рамках реализации [Концепции развития](#) оценочной деятельности на 2013-2017 годы (<http://srosouvet.ru/press/news/rekomendacii-po-rabote-s-analogami-v-otchetah-ob-ocenke-vypolnennyh-v-celyah-osparivaniya-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoj-stoimosti/>) указывает на следующие особенности влияния разрешенного использования на ценообразование земельных участков:

ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

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

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

³ «Справочник расчетных данных СРД 21», 2017 под редакцией Е. Е. Яскевича, стр. 15

- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru– населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

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

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

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

Исходя из данной публикации можно констатировать, что влияние разрешенного использования на стоимость участка практически отсутствует, так как существует несложная процедура её смены.

Размер участка.

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта. Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой стоимостью в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой стоимостью в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных покупателей.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (2017), стр. 298 при купле-продаже имеются следующая зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади:

Таблица 121

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку				
		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Исходя из данных таблицы, вносятся соответствующие поправки.

Местоположение.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости 2017. Земельные участки», стр. 113 при купле-продаже имеется следующая зависимость стоимости участка от его местоположения

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82

Объект оценки и объекты аналоги расположены в населенных пунктах Орехово-Зуевского и Павлово-Посадского районах на их окраине/в промзонах, поправок не вносится.

Расстояние от МКАД

Объект оценки и объекты аналоги находится на расстоянии 60-90 км от МКАД. В соответствии с данными Электронного справочника оценщика⁴, данный диапазон удаленности имеет схожее ценообразование и не имеет ярко выраженных ценовых различий.

Опросы экспертов в разделе: "Корректировки на различия в расположении относительно МКАД"

Всего 4 индикатора

Фильтр

1. [Корректировка на удалённость земельных участков от МКАД для Московского региона \(переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 30 – 60 км от МКАД\). \(в процентах от цен\)](#)
Добавлен 14 марта 2014 года
2. [Корректировка на удалённость земельных участков от МКАД для Московского региона \(переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 60 – 90 км от МКАД\). \(в процентах от цен\)](#)
Добавлен 14 марта 2014 года
3. [Корректировка на удалённость земельных участков от МКАД для Московского региона \(переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 90 – 120 км от МКАД\). \(в процентах от цен\)](#)
Добавлен 14 марта 2014 года
4. [Корректировка на удалённость земельных участков от МКАД для Московского региона \(переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 120 – 160 км от МКАД\). \(в процентах от цен\)](#)
Добавлен 14 марта 2014 года

Исходя из вышеизложенного, поправок не вносится.

⁴ <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators/1?filtered=1>

Коммуникации

Коммуникации объекта оценки и объектов аналогов расположены на участке, поправок не вносится.

Транспортная доступность

Объект оценки и объекты аналоги имеют хорошую доступность общественным наземным и личным транспортом, поправок не вносится.

Средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка определялась с использованием весовых коэффициентов. Весовые коэффициенты присваивались исходя из общего количества внесенных поправок.

	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Итого
Количество поправок, n			1	2	1	4
Величина обратная количеству поправок, m (m=побш/n)			4	2	4	10
Весовой коэффициент	%		40,0%	20,0%	40,0%	
Средневзв-ная цена	руб. за сот.	90 735	88 000	101 675	88 000	
№п/п	Адрес объекта	Общая площадь, сот.	Стоимость объекта оценки округленно			
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	39,19	3 556 000			
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	5,95	540 000			
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	3,67	333 000			
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское,	5,95	540 000			

ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868		
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: 5 Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	11	998 000
Итого		5 967 000

Средневзвешенная стоимость 1 сотки (100 кв.м.) определяется по формуле:

$$Ст = Ц_{\text{скор}} * В_{\%n}, \text{ где}$$

$Ц_{\text{скор}}$ – скорректированная цена соответствующего аналога

$В_{\%n}$ – весовые проценты соответствующего аналога

n – номер аналога.

$$Ст.сот. = 88\,000,00 * 40,00\% + 101\,675,20 * 20,00\% + 88\,000,00 * 40,00\% = 90\,735,04$$

рублей за сотку

$$Ст.участка = Ст.сот. * S, \text{ где}$$

S – площадь участка, сот.

Таким образом, рыночная стоимость 5 (пяти) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, с необходимыми предположениями и допущениями, округленно составляет:

5 967 000 (пять миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	3919	3 556 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	595	540 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	367	333 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868	595	540 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	1100	998 000

3.3.2. *Согласование результатов.*

Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков определена с использованием сравнительного подхода. Обоснование отказа от использования других подходов представлено в соответствующем разделе данного отчёта.

Так как сравнительный подход для оценки земельного участка является единственным использованным, ему присваивается весовой коэффициент 1.

Результаты расчетов стоимости объектов оценки различными подходами и их согласование приведены в таблице ниже:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Сравнительный подход, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Согласованная рыночная стоимость округленно, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	3919	3 556 000	1	3 556 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	595	540 000	1	540 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	367	333 000	1	333 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868	595	540 000	1	540 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	1100	998 000	1	998 000
	Итого				5 967 000

Исходя из вышеизложенного, рыночная стоимость 5 (пяти) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105., по состоянию на 28.05.2018 г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно, составляет:

- НДС не облагается:

**5 967 000 (пять миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей
в том числе:**

№п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	3919	3 556 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	595	540 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	367	333 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868	595	540 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	1100	998 000

3.3.3. Заявление о соответствии.

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, проверены, насколько это представлялось возможным;

2. Содержащиеся в Отчете анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

3. В отношении оцениваемого имущества, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцениваемого имущества или намеревающихся совершить сделку с ним;

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого объекта недвижимости или с деятельностью по оценке объекта недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцененным объектом недвижимости;

5. Оценщик лично осуществил осмотр объекта недвижимости являющегося предметом рассмотрения в настоящем отчете;

6. В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

РАЗДЕЛ 4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости 5 (пяти) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105., по состоянию на 28.05.2018г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно составляет:

- НДС не облагается:

5 967 000 (пять миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№п/п	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: легкая промышленность, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:865.	3919	3 556 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:866	595	540 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:867	367	333 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:868	595	540 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105, кадастровый номер: 50:24:0070101:869	1100	998 000

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г: № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», №327 от 1 июня 2015 г «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», № 721 от 17 ноября 2016 г «Определение Ликвидационной Стоимости (ФСО № 12)», ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Генеральный директор

П.А. Акимов

Оценщик
28 мая 2018 года.

Е.А. Денисенко

РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.

5.1. НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 29-07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в текущей редакции)».
2. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№ 1)».
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№ 2)».
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО№ 3)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО№ 7)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327
7. Федеральный стандарт оценки «Определение Ликвидационной Стоимости (ФСО № 12)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721
8. Грибовский СВ. Оценка доходной недвижимости. — С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
9. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С, Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
10. Озеров Е. С, Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2003.
11. Ройтман А. Г. Деформации и повреждения зданий. М.: Стройиздат, 1987.
12. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. СПб.: МКС, 2000.
13. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
14. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: ДЕЛО Лтд, 1995.
15. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Издание РОО, 1993 г.
16. Ковалев АЛ. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. — М.: Интерреклама, 2003 г.
17. Попеско А.И. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости. — М.: Российское общество оценщиков, 2002 г.
18. Антонов В.П., «Оценка стоимости машин и оборудования», издание третье, переработанное и дополненное, Москва, 2005 г.

Приложение №1

Документы заказчика и информационные
материалы

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.05.2018			
Кадастровый номер:		50:24:0070101:865	

Номер кадастрового квартала:	50:24:0070101
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105
Площадь:	3919 +/- 22кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2733149.79
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:24:0070101:136, 50:24:0070101:101
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Легкая промышленность
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 01.09.2020
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество ограниченной ответственностью "Алва"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___
18.05.2018		Всего листов выписки: ___	
Кадастровый номер:		50:24:0070101:865	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество ограниченной ответственностью "Алва", ИНН: 7720528414, ОГРН: 1057747193899
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:24:0070101:865-50/047/2018-1 от 17.05.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельного участка от 25.11.2015 №124; Передаточный акт от 27.04.2016
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

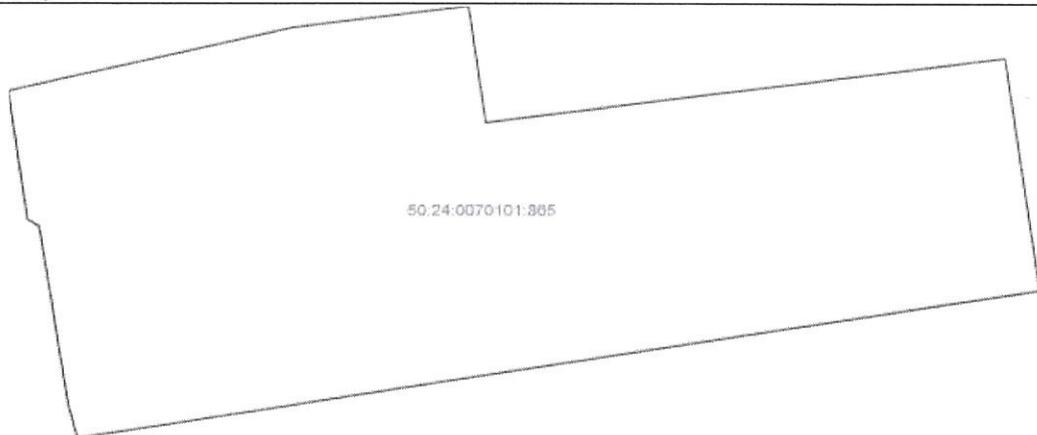
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.05.2018			
Кадастровый номер:		50:24:0070101:865	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	---	--



М.П.

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.05.2018			
Кадастровый номер:		50:24:0070101:866	

Номер кадастрового квартала:	50:24:0070101
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105
Площадь:	595 +/- 9 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	414958.95
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:24:0070101:136, 50:24:0000000:70983
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Склады
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 02.09.2020
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество ограниченной ответственностью "Алва"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.05.2018			
Кадастровый номер:		50:24:0070101:866	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество ограниченной ответственностью "Алва", ИНН: 7720528414, ОГРН: 1057747193899
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:24:0070101:866-50/047/2018-1 от 17.05.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 25.11.2015 №125; Передаточный акт от 27.04.2016
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
18.05.2018			
Кадастровый номер:		50:24:0070101:866	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	 (подпись)	Шакиров Р. Б. (инициалы, фамилия)
---	--	--------------------------------------

М.П.

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.05.2018			
Кадастровый номер:		50:24:0070101:867	

Номер кадастрового квартала:	50:24:0070101
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105
Площадь:	376 +/- 7 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	262226.16
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:24:0070101:120
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Склады
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 02.09.2020
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество ограниченной ответственностью "Алва"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	 М.П.	Шакиров Р. Б. (инициалы, фамилия)
---	--	--------------------------------------

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
18.05.2018		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:24:0070101:867	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество ограниченной ответственностью "Алва", ИНН: 7720528414, ОГРН: 1057747193899
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:24:0070101:867-50/047/2018-1 от 17.05.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельного участка от 25.11.2015 №122; Передаточный акт от 27.04.2016
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
18.05.2018			
Кадастровый номер:		50:24:0070101:867	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	 (подпись)	Шакиров Р. Б. (инициалы, фамилия)
--	--	---



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.05.2018			
Кадастровый номер:		50:24:0070101:868	

Номер кадастрового квартала:	50:24:0070101
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105
Площадь:	595 +/- 9 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	414958.95
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:24:0070101:153
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Склады
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 02.09.2020
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество ограниченной ответственностью "Алва"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
18.05.2018		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:24:0070101:868	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество ограниченной ответственностью "Алва", ИНН: 7720528414, ОГРН: 1057747193899
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:24:0070101:868-50/047/2018-1 от 17.05.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельного участка от 25.11.2015 №123; Передаточный акт от 27.04.2016
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
18.05.2018			
Кадастровый номер:		50:24:0070101:868	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Шакиров Р. Б. (инициалы, фамилия)
--	---



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
18.05.2018			
Кадастровый номер:		50:24:0070101:869	

Номер кадастрового квартала:	50:24:0070101
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, ул. Советская, д. 105
Площадь:	1100 +/- 12кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	767151
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:24:0070101:238
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Склады
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 02.09.2020
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество ограниченной ответственностью "Алва"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___
18.05.2018		Всего листов выписки: ___	
Кадастровый номер:		50:24:0070101:869	

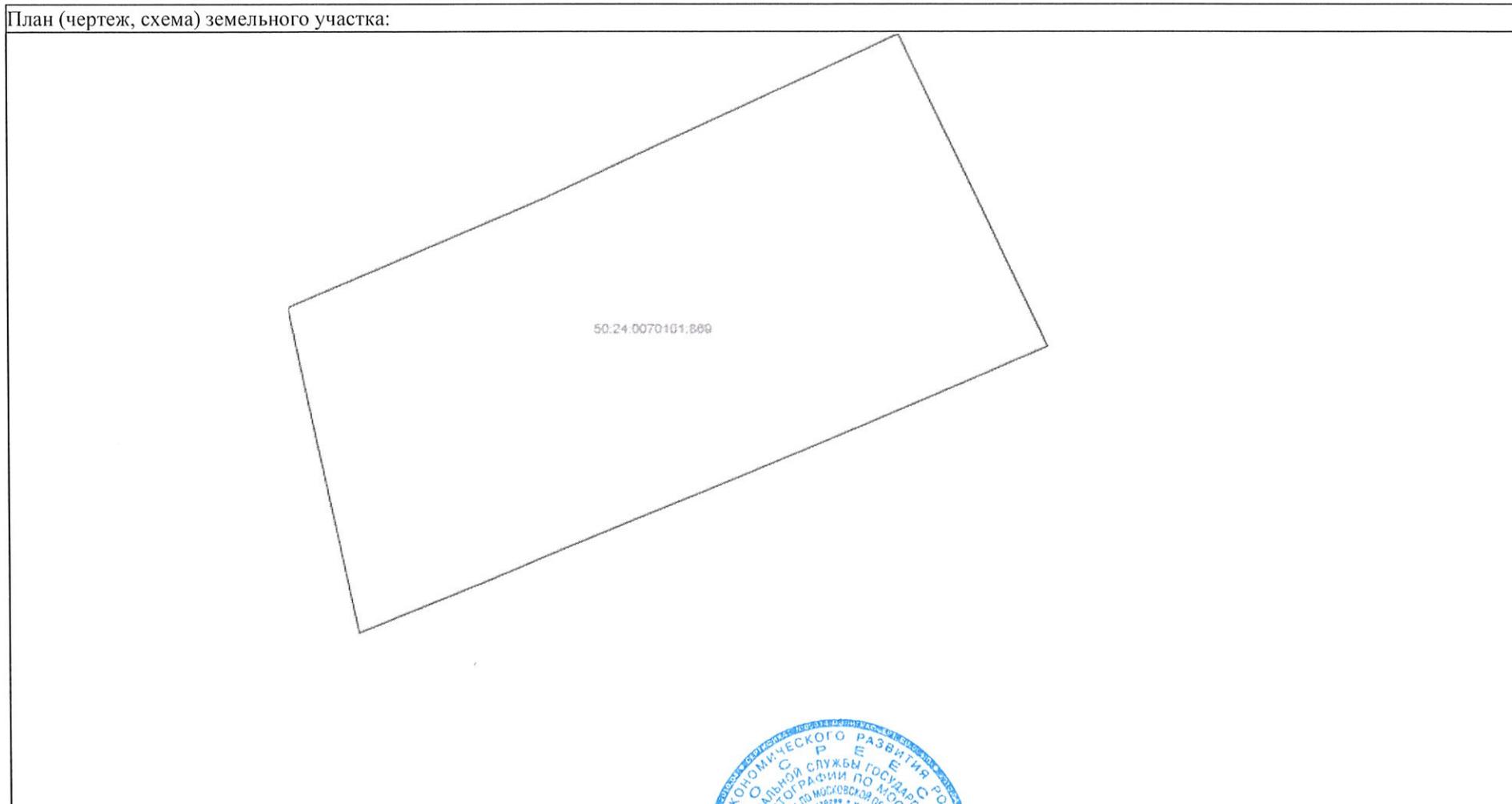
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество ограниченной ответственностью "Алва", ИНН: 7720528414, ОГРН: 1057747193899
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50:24:0070101:869-50/047/2018-1 от 17.05.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельного участка от 25.11.2015 №126; Передаточный акт от 27.04.2016
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
18.05.2018			
Кадастровый номер:		50:24:0070101:869	



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Шакиров Р. Б. (инициалы, фамилия)
--	---	---



Приложение №2

Фотографии



Приложение №3
Документы оценщика



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Инновации Бизнес Консалтинг"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИБК"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

03 ноября 2009 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 0 9 7 7 4 6 6 8 4 2 9 8

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Кулагина Е. Н.

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №013682501



ПОЛИС № 022-073-001466/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001466/17 от 16.11.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью "Инновации Бизнес Консалтинг"
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115522, г. Москва, Пролетарский пр-кт, д. 17, корп. 1, оф. 204
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 500 (Шесть тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» ноября 2017 г. по «22» ноября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 16.11.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«16» ноября 2017г.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Инновации Бизнес Консалтинг"
Генеральный директор на основании Устава



(Акимов П.А.)

М.П.
«16» ноября 2017г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984950

Настоящий диплом выдан Акимову Павлу Александровичу

(фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 01 сентября 2008 г. по 29 сентября 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 февраля 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Акимова Павла Александровича

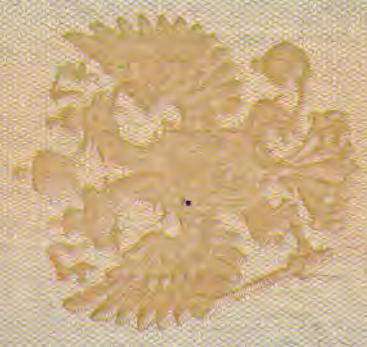
(фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной аттестационной комиссии
[Signature]
директор

Город Москва

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0032



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Акимов Павел Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4509 № 332023, выдан 24.09.2007г.

Отделением по району Москворечье-Сабурово ОУФМС России по гор.
Москве в ЮАО

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 13 » января 2010г., регистрационный № 006241

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

Выдано « 16 » ноября 2017 года.

Президент



(подпись)
С.А. Табакова

0024637 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Акимова Павла Александровича

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

о том, что Акимов Павел Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «13» января 2010 г. за регистрационным номером 006241

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2017 г.

Дата составления выписки 16 ноября 2017 г.



Исполнительный директор

М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин

ПОЛИС № 022-073-001292/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001292/17 от 03.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Акимов Павел Александрович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	115522, г. Москва, Пролетарский пр-кт, дом 17, корп.1, кв. 204
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 641 (Шесть тысяч шестьсот сорок один) рубль
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» октября 2017 г. по «22» ноября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 03.10.2017г.

Страховщик:

ООО "Абсолют Страхование"

Представитель страховой компании

на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.

«03» октября 2017г.

Страхователь:

Акимов Павел Александрович

(Акимов П.А.)

«03» октября 2017г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0084



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 112604

Настоящий диплом выдан

Непачатому

(фамилия, имя, отчество)

Денису Андреевичу

в том, что он(а) с *01 сентября 2008 г.* по *27 февраля 2009 г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

(наименование)

Московская финансово-промышленная

академия

по программе профессиональной переподготовки

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

"Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от *27 февраля 2009 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Непачатого*

(фамилия, имя, отчество)

Дениса Андреевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной аттестационной комиссии

(подпись)

Директор

Город *Москва*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Непочатой Денис Андреевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 243063, выдан 10.02.2006г.

ОВД "Гольяново" гор. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» января 2010г., регистрационный № 006228

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

Выдано «16» ноября 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0024638 ❄



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Непчатого Дениса Андреевича

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

о том, что Непчатой Денис Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 11 » января 2010 г. за регистрационным номером 006228

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2017 г.

Дата составления выписки 16 ноября 2017 г.



Исполнительный директор

М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин

ПОЛИС № 022-073-001467/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001467/17 от 16.11.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Непочатой Денис Андреевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	107207, г. Москва, ул. Уральская, д.6, корп. 1, кв. 333
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» ноября 2017 г. по «22» ноября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 16.11.2017г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

Страхователь:
Непочатой Денис Андреевич

М.П.
«16» ноября 2017г.

(Потапова Е.Ю.)

«16» ноября 2017г.

(Непочатой Д.А.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002506-1

« 30 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Непочатому Денису Андреевичу

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

от « 30 » января 2018 г. № 44

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » января 2021 г.

000614 - KA1