

# ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

---

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516  
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558  
E-mail: m\_trast@mail.ru

## **ОТЧЕТ № 0040-ОЦ/2018**

**об оценке рыночной стоимости незастроенного  
земельного участка площадью 3 788 100 кв. м,  
кадастровый номер: 50:28:0050312:2;  
расположенного по адресу: Московская область,  
г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29, принадлежащего  
ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554)**

г. Москва, 2018г.

# ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516  
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558  
E-mail: m\_trast@mail.ru

Исх. №0040-ОЦ/2018 от 16.10.2018

Конкурсному управляющему  
ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН  
7706631554)  
Лагоде М. С..

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Договора № 0040-ОЦ/2018 от 19.04.2018 и Задания на оценку от 19.04.2018 нашей организацией произведена работа по определению рыночной стоимости Объекта оценки.

**Объект оценки:** Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.

**Собственник оцениваемого объекта:** ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006, адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А).

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости для определения начальной цены продажи имущества на торгах в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002

**Предполагаемое использование результатов оценки:** утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

**Дата оценки:** 31 марта 2018г.

**Основание для проведения работ по оценке:** Договор №0040-ОЦ/2018 от 19.04.2018 и Задание на оценку от 19.04.2018.

**Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость<sup>1</sup>.

**Исполнитель работ:** ЗАО «Мегаполис Траст».

Адрес места нахождения Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3.

Почтовый адрес Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3, офис 516.

Оценка проведена в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года, Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года;
- Свод стандартов оценки ССО ФОО-2015.

Экспертиза имеющихся прав на объект нами не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

В ходе нашей работы были рассмотрены представленные нам материалы относительно объекта оценки, а также проведен анализ рынка. Исследование объекта оценки включали в себя также анализ коммерческой

<sup>1</sup> Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

составляющей. На основании проведенной работы был сделан вывод о величине итоговой рыночной стоимости.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. Изучение и анализ документов об объекте оценки.
2. Ознакомление с представленным пакетом документов на объекты оценки.
3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
5. Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.
6. Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

**Сведения об оценщике:** Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, тел. +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом НИУ №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 13 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m\_trast@mail.ru.

Результаты нашей работы изложены в форме сводного отчета, полнота которого соответствует заданию, полученному от Вас.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки составляет:

**204 557 400 (Двести четыре миллиона пятьсот пятьдесят семь тысяч четыреста) рублей**

По результатам проведенной работы и в соответствии с условиями Договора №0040-ОЦ/2018 от 19.04.2018 и Задания на оценку от 19.04.2018 составлен Отчет №0040-ОЦ/2018, который мы Вам представляем с настоящим письмом.

С уважением,  
Генеральный директор  
ЗАО «Мегаполис Трест»



**О.А. Назарова**

# ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516  
Тел.: 499 124-8558, тел. / факс: 499 124-8558  
E-mail: m\_trast@mail.ru

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
ЗАО «Мегаполис Траст»



О.А. Назарова

«16» Октября 2018г.



## СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

### Объект оценки:

Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29 (далее Объект оценки).

### Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

Объектом оценки является Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.

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

Характеристики объекта оценки представлены в Приложении 1 к Заданию на оценку.

**Адрес (местоположение):** Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.

**Права, учитываемые при оценке:** право собственности.

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека. Основание: договор ипотеки от 29.01.2007. Залогодержатель: АО «БТА Банк». Настоящая оценка проводится без учета обременения оцениваемого имущества в виде залога, исходя из целей настоящей оценки.

**Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006, адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А).

**Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006, адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А).

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости для определения начальной цены продажи имущества на торгах в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

**Основание для проведения оценки:** Договор №0040-ОЦ/2018 от 19.04.2018, Задание на оценку от 19.04.2018.

**Заказчик оценки:** Конкурсный управляющий ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493) Лагода Максим Сергеевич (ИНН 774385020975), член Союза "МСРО АУ "Стратегия" (ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342, адрес: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6, пом. 5, 6А), действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области от «06» апреля 2015г. по делу № А41-3893/15.

**Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость<sup>2</sup>.

**Дата оценки:** 31 марта 2018г.

**Дата осмотра Объекта оценки:** 31 марта 2018г.

**Период проведения оценки:** с 11.04.2018 по 16.10.2018.

**Материалы, представленные исполнителю:** Выписка из ЕГРП от 04.04.2018 №99/2018/91363524, Акт визуального осмотра (обследования) объекта оценки, выполненного представителем оценщика, прочие документы.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Балансовая стоимость:** нет данных.

**Форма Отчета и объем исследования:** Отчет на русском языке в двух экземплярах в бумажной форме. Отчет об оценке включает в себя следующую информацию и/или разделы: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе; допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; согласование результатов.

**Особые условия:** При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Представленный Исполнителем Отчет об оценке рыночной стоимости подлежит согласованию в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков.

**Наименования исполнителя:** ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А.. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк». Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707, тел. +7(499) 124-85-58. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17. Срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование». Полис обязательного страхования №022-073-001867/18. Срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

**Сведения об оценщике:** Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел. +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 004300 от 17.04.2008. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности, – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д.

<sup>2</sup> Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 13 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m\_trast@mail.ru.

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки составляет:**

**204 557 400 (Двести четыре миллиона пятьсот пятьдесят семь тысяч четыреста) рублей**

**Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик**



*Natasha*

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>  | <b>9</b>  |
| 1.1. Основные факты и выводы .....   | 9         |
| 1.2. Задание на оценку .....   | 11        |
| 1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике .....   | 14        |
| 1.4. Перечень источников информации для проведения оценки .....  | 15        |
| 1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности .....  | 15        |
| 1.6. Используемое определение стоимости .....  | 15        |
| 1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении<br>настоящей оценки .....  | 16        |
| 1.8. Специальные допущения, использованные Оценщиком при проведении настоящей оценки ..<br>.....   | 17        |
| 1.9. Термины и определения .....   | 18        |
| 1.10. Последовательность определения стоимости Объекта .....   | 19        |
| 1.11. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик<br>заключил трудовой договор .....  | 19        |
| 1.12. Заявление о соответствии .....   | 20        |
| 1.13. Положение об ответственности .....   | 20        |
| <b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>21</b> |
| 2.1. Общая характеристика Объекта оценки .....   | 21        |
| 2.1.1. Качественные и количественные характеристики Объекта оценки .....   | 21        |
| 2.2. Описание Объекта оценки .....   | 22        |
| 2.2.1. Сведения Росреестра .....   | 22        |
| 2.3. Описание юридических прав .....   | 23        |
| 2.4. Анализ местоположения Объекта оценки .....  | 24        |
| 2.5. Анализ достаточности и достоверности информации .....   | 26        |
| <b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>28</b> |
| <b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>30</b> |
| 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и<br>регионе расположения Объекта на рынок, к которому он относится ..... | 30        |
| 4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ на март 2018г .....  | 30        |
| 4.1.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и плановый период 2019-<br>2020гг. ....  | 34        |
| 4.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки .....  | 39        |
| 4.3. Правовое регулирование земельных отношений .....  | 39        |
| 4.3.1. Государственный кадастровый учет земель .....   | 40        |
| 4.3.2. Земли сельскохозяйственного назначения .....  | 41        |
| 4.3.3. Земли населенных пунктов .....  | 42        |
| 4.3.4. Разрешенное использование участка - для сельскохозяйственного производства .....  | 43        |
| 4.4. Инвестиции в земельные участки .....  | 44        |
| 4.5. Анализ российского рынка земельных участков для сельскохозяйственного производства ..<br>.....  | 47        |
| 4.6. Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости .....   | 48        |
| 4.7. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости .....   | 53        |
| 4.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов<br>недвижимости, сопоставимых с оцениваемым .....                                | 54        |
| 4.9. Выводы по разделу .....   | 55        |
| <b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>  | <b>57</b> |
| 5.1. Описание процедуры оценки .....   | 57        |
| 5.2. Описание методологии оценки рыночной стоимости земельных участков .....   | 57        |
| 5.2.1. Подходы и методы оценки земельных участков .....  | 57        |
| 5.2.2. Сравнительный подход к оценке земельных участков .....  | 58        |
| 5.2.3. Доходный подход к оценке земельных участков .....   | 59        |
| 5.2.4. Затратный подход к оценке земельных участков .....  | 60        |
| 5.3. Выбор подходов и методов к оценке .....   | 61        |
| 5.3.1. Обоснование использования сравнительного подхода .....  | 61        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 5.3.2.    | Обоснование использования доходного подхода.....  | 61        |
| 5.3.3.    | Обоснование использования затратного подхода.....   | 62        |
| <b>6.</b> | <b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ.....</b>   | <b>63</b> |
| 6.1.      | Принципы сравнительного подхода.....  | 63        |
| 6.2.      | Описание метода сравнения продаж.....   | 63        |
| 6.3.      | Определение рыночной стоимости объекта оценки.....  | 64        |
| 6.3.1.    | Выбор сопоставимых объектов-аналогов.....   | 64        |
| 6.3.2.    | Сравнение оцениваемого объекта с аналогами и проведение корректировок.....  | 65        |
| 6.3.3.    | Описание сопоставимых отличий и мотивация корректировок.....  | 70        |
| 6.3.4.    | Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости объекта оценки.....                                | 72        |
| <b>7.</b> | <b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>73</b> |
| 7.1.      | Согласование результатов, полученных разными подходами к оценке.....  | 73        |
| 7.2.      | Вывод об итоговой рыночной стоимости объекта оценки.....  | 73        |
| <b>8.</b> | <b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ.....</b>   | <b>74</b> |
|           | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                            | <b>76</b> |
| 1.        | Правовая информация.....  | 76        |
| 2.        | Методическая и справочная информация.....   | 76        |
| 3.        | Интернет-сайты.....   | 76        |
| 4.        | Задание на оценку.....  | 77        |
|           | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>80</b> |
|           | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ.....</b>  | <b>87</b> |
|           | Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией.....   | 87        |
|           | Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.6 «Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости».....                            | 89        |
|           | Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.«Сравнительный подход».....   | 95        |
|           | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ).....</b> | <b>98</b> |

## 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

|   |   |
|---|---|
| <b>Объект оценки</b>  | Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29. |
| <b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</b>  | Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29. |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b> | Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29. |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>   | Право собственности   |
| <b>Ограничения (обременения) прав</b>   | Ипотека. Основание: договор ипотеки от 29.01.2007. Залогодержатель: АО «БТА Банк».<br>Настоящая оценка производится без учета существующих ограничений (обременений) права.   |
| <b>Собственник объекта оценки</b>   | ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006, адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А).  |
| <b>Вид определяемой стоимости</b>   | Рыночная стоимость <sup>3</sup>   |
| <b>Цель оценки</b>  | Определение рыночной стоимости для определения начальной цены продажи имущества на торгах в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002   |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>  | Утверждение начальной цены продажи имущества на торгах  |
| <b>Дата оценки</b>  | 31 марта 2018г.   |
| <b>Период проведения оценки</b>   | с 19.04.2018 по 16.10.2018  |
| <b>Дата визуального осмотра объекта оценки</b>  | 31 марта 2018г.   |
| <b>Номер отчета</b>   | 0040-ОЦ/2018  |

<sup>3</sup> Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

|   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
| <b>Дата составления отчета об оценке</b>  | 16.10.2018   |                             |
| <b>Основание для проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11)</b>  | Договор №0040-ОЦ/2018 от 19.04.2018, Задание на оценку от 19.04.2018   |                             |
| <b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>   | <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей;</li> <li>• может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;</li> <li>• 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.</li> </ul> |                             |
| <b>Сведения о физических свойствах объекта оценки</b>   | Описание оцениваемого имущества приведено в разделе 2.2 настоящего Отчета.   |                             |
| <b>Целевое назначение земельного участка</b>  | Для сельскохозяйственного производства   |                             |
| <b>Текущее использование</b>  | Согласно заданию на оценку оцениваемый земельный участок не застроен и не используется.  |                             |
| <b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>   | <p>Выписка из ЕГРН от 04.04.2018 № 99/2018/91363524 Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0050312:2 (земельный участок).</p> <p>Акт визуального осмотра (обследования) объекта оценки, выполненного представителем оценщика.</p> <p>Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.</p>  |                             |
| <b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки. (ФСО-3 п.8з)</b> |  |                             |
| <b>Доходный подход (ФСО-1 п.21)</b>   | Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.   |                             |
| <b>Затратный подход (ФСО-1 п.23)</b>  | Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.   |                             |
| <b>Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)</b>  | Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.  |                             |
| <b>Результаты оценки рыночной стоимости Объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>   |  |                             |
| <b>Подходы</b>  | <b>Рыночная стоимость, руб.</b>  | <b>Весовые коэффициенты</b> |
| <b>Затратный подход</b>   | не применялся  | 0                           |
| <b>Сравнительный подход</b>   | 204 557 400  | 1,0                         |
| <b>Доходный подход</b>  | не применялся  | 0                           |
| <b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки</b>   | <b>204 557 400 (Двести четыре миллиона пятьсот пятьдесят семь тысяч четыреста) рублей</b>  |                             |
| Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6)                |  |                             |
| Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10)                             |  |                             |

|   |   |
|---|---|
| <i>Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (ФСО-3 п. 10)</i>  |   |
| <i>Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (ФСО-3 п.11.).</i>   |   |
| <i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) ФСО-3 п.8г, ССО РОО указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета.</i>  |   |
| <i>Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО-3 п.8ж) приведен в разделе 3 настоящего Отчета.</i>  |   |
| <i>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки (ФСО-3 п.8з) содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.</i> |   |
| <b>Приложение Копии документов</b>  |   |
| <i>устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>  | Представлены в Приложении 4 настоящего Отчета |
| <i>правоустанавливающие документы</i>   | Представлены в Приложении 4 настоящего Отчета |
| <i>заклучения специальных экспертиз</i>   | Не проводилась (не прилагаются)               |

## 1.2. Задание на оценку

Задание на оценку является неотъемлемой частью подписанного Заказчиком и Исполнителем Договора №0040-ОЦ/2018 от 19.04.2018, представлено в Приложении 1 настоящего Отчета.

|   |   |
|---|---|
| <b>Объект оценки</b>  | Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29. |
| <b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</b>  | Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29. |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b> | Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29. |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>   | Право собственности   |
| <b>Ограничения (обременения) прав</b>   | Ипотека. Основание: договор ипотеки от 29.01.2007. Залогодержатель: АО «БТА Банк».<br>Настоящая оценка производится без учета существующих ограничений (обременений) права.   |
| <b>Собственник объекта оценки</b>   | ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006, адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А).  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Вид определяемой стоимости</b>  | Рыночная стоимость <sup>4</sup>  |
| <b>Цель оценки</b>   | Определение рыночной стоимости для определения начальной цены продажи имущества на торгах в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002.   |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)</b>       | Утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.  |
| <b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b> | Полученные в результате исследований оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.  |
| <b>Дата оценки</b>   | 31 марта 2018г.  |
| <b>Период проведения оценки</b>  | с 19.04.2018 по 16.10.2018   |
| <b>Дата осмотра объекта оценки</b>   | 31 марта 2018г.  |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>            | <p>В соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.</li> <li>2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.</li> <li>3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования).</li> <li>4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки</li> <li>5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.</li> <li>6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки.</li> <li>8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных</li> </ol> |

<sup>4</sup> Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

|  |  |
|--|--|
|  | <p>источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации.</p> <p>10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.</p> <p>16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях;</li> <li>• может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>17. Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости.</p> <p>18. Иные допущения и ограничения представлены в разделе 1.4. настоящего отчета.</p> |
| <p><b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b></p> | <p>Выписка из ЕГРН от 04.04.2018 № 99/2018/91363524 Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0050312:2 (земельный участок).</p> <p>Акт визуального осмотра (обследования) объекта оценки, выполненного представителем оценщика.</p> <p>Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.</p>  |
| <p><b>Балансовая стоимость на дату оценки</b></p>  | <p>нет данных</p>  |
| <p><b>Особые условия</b></p>   | <p>При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя.</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости. |
|--|--|

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике

|   |  |
|---|--|
| <b>Сведения о Заказчике оценки</b>  | <p>Закрытое акционерное общество «Бизнес_Элит» (ЗАО «Бизнес-Элит»),<br/>Юридический и фактический адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А.<br/>ИНН 7706631554,<br/>ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006</p>  |
| <b>Сведения об Исполнителе</b>  | <p>Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст» (ЗАО «Мегаполис Траст»),<br/>Юридический и фактический адрес: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 3.<br/>Тел./ факс 8(499) 124-8558<br/>ИНН 7727520245 КПП 772701001,<br/>ОГРН 1047796665707 от 07.09.2004<br/>Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк»<br/>Корр. счет 30101810300000000659, БИК 044585659.<br/>Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17. Срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование». Полис обязательного страхования №022-073-001867/18. Срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».</p>  |
| <b>Сведения об Оценщике</b>   | <p>Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, Колодяжная Наталья Анатольевна.<br/>Членство в СРО - член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008.<br/>Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности, – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д.<br/>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №010581-1 от 17 апреля 2018 года.<br/>Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.<br/>Стаж в оценочной деятельности: 13 лет.<br/>Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.<br/>Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.</p> |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об | Иные специалисты не привлекались   |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| оценке организациях и специалистах |  |
|------------------------------------|--|

#### **1.4. Перечень источников информации для проведения оценки**

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовались следующие источники информации:

- Документы, устанавливающие основные количественные и качественные характеристики объекта, полученные от Заказчика в заверенном виде:
  1. Выписка из ЕГРН от 04.04.2018 № 99/2018/91363524 Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0050312:2 (земельный участок).
  2. Акт визуального осмотра (обследования) объекта оценки, выполненного представителем оценщика.
  3. Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.
- Справочная литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета). Копии страниц справочников, данные которых были использованы оценщиком для расчета стоимости оцениваемого объекта, представлены в Приложении 3 настоящего отчета.
- Методическая литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета).
- Internet – ресурсы (перечень см. в разделе «Источники информации» и ссылки на сайты по тексту Отчета).

#### **1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности**

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.10.2014 № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Оценка недвижимости (ФСО N 7)".

#### **1.6. Используемое определение стоимости**

Цель настоящей оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки. Понятие рыночной стоимости установлено в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

**Рыночная стоимость** есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме<sup>5</sup>.

В Федеральных стандартах оценки дано определение иных видов стоимости:

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

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;

**Кадастровая стоимость** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Исходя из условий договора, в настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

### **1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении настоящей оценки**

Оценка рыночной стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования).
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

<sup>5</sup> Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ

6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки.
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации.
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
  - может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей;
  - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
  - 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.
17. Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости.

### **1.8. Специальные допущения, использованные Оценщиком при проведении настоящей оценки**

1. Настоящая оценка производится по состоянию на 31 марта 2018 года. Согласно п.5. ФСО №7 осмотр Объекта оценки должен проводиться оценщиком или его представителем в период, возможно близкий к дате оценки. В настоящем отчете осмотр Объекта оценки произведен представителем Оценщика 31 марта 2018 года.

Копия Акта осмотра представлена в Приложении 4 настоящего отчета.

### 1.9. Термины и определения

Применяемые в настоящем отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1 разд. II, ФСО-2 пп. 7-10).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки<sup>6</sup>.

Итоговая величина стоимости объектов оценки - величина стоимости объектов оценки, определенная путем расчета стоимости объектов оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке<sup>7</sup>.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке<sup>8</sup>.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте<sup>9</sup>.

Объект-аналог объектов оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях<sup>10</sup>.

Оценка имущества - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости<sup>11</sup>.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией<sup>12</sup>.

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости<sup>13</sup>.

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах<sup>14</sup>.

Право собственности. Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

<sup>6</sup>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

<sup>7</sup>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

<sup>8</sup>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

<sup>9</sup>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

<sup>10</sup>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

<sup>11</sup>Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

<sup>12</sup>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

<sup>13</sup>Международный стандарт оценки «Рыночная стоимость как база оценки».

<sup>14</sup>Международный стандарт оценки «Рыночная стоимость как база оценки».

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объектов оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (имущественных прав).

**Срок конкурсного производства** - Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев (Источник: Пункт 2 статьи 124 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

**Денежное обязательство** - обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации основанию (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

**Кредиторы** - лица, имеющие по отношению к должнику права требования по денежным обязательствам и иным обязательствам, об уплате обязательных платежей, о выплате выходных пособий и об оплате труда лиц, работающих по трудовому договору. (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

**Недостаточность имущества** - превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника. (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

### **1.10. Последовательность определения стоимости Объекта**

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Визуальное освидетельствование объекта оценки:* визуальный осмотр оцениваемого имущества был произведен представителем оценщика.
2. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
3. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
4. *Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.*
5. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

### **1.11. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящая оценка выполнена в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- Оценка Объекта оценки проведена оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; а также такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

- В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### 1.12. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у оценщика данными:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моим персональным, непредвзятым профессиональным мнением и выводами.
3. Я не имею в настоящем и в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет необходимый опыт проведения аналогичных работ.

**Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик**



.....*каюф*.....

### 1.13. Положение об ответственности

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Оценщик, выполнивший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков и полностью соответствует профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. №37.

**Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик**



.....*каюф*.....

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Общая характеристика Объекта оценки

**Таблица 2.1-1. Общая характеристика объекта оценки**

|   |   |
|---|---|
| <b>Объект оценки</b>  | Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29. |
| <b>Состав объекта оценки с указанием сведений</b>   | Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29. |
| <b>Собственник объекта оценки</b>   | ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006, адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А).  |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b> |   |
| <b>Общая характеристика Объекта оценки</b>  | Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29. |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>   | Право собственности   |
| <b>Ограничения (обременения) прав</b>   | Ипотека. Основание: договор ипотеки от 29.01.2007. Залогодержатель: АО «БТА Банк». Настоящая оценка производится без учета существующих ограничений (обременений) права.  |
| <b>Целевое назначение земельного участка</b>  | Для сельскохозяйственного производства  |
| <b>Текущее использование на дату оценки</b>   | Согласно заданию на оценку оцениваемый земельный участок не застроен и не используется.   |

Источник информации: Договор №0040-ОЦ/2018 от 19.04.2018, Задание на оценку от 19.04.2018, документы, представленные Заказчиком

#### 2.1.1. Качественные и количественные характеристики Объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании представленных Заказчиком документов и сведений, официальных сведений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также выводов, сделанных оценщиком в соответствии с проведенным визуальным осмотром Объекта оценки, выполненным представителем оценщика. Копия Акта осмотра представлена в Приложении 4 отчета.

Основные характеристики оцениваемого земельного участка представлены в таблице ниже (**Таблица 2.1.1-1**).

**Таблица 2.1.1-1. Основные характеристики Объекта оценки**

| Наименование показателя | Значение   | Источник                               |
|-------------------------|--|--|
| Объект оценки           | Земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, с кадастровым номером: 50:28:0050312:2 | Задание на оценку № 0040 от 19.04.2018 |

| Наименование показателя  | Значение  | Источник   |
|--|---|--|
| Местоположение   | Московская область, Домодедовский район, д. Кучино, стр. 29.  | Задание на оценку № 0040 от 19.04.2018, Выписка из ЕГРН от 04.04.2018, №99/2018/91363524   |
| Кадастровый номер  | 50:28:0050312:2   |  |
| Общая площадь земельного участка, м <sup>2</sup>                         | 3 788 100   |  |
| Категория земель   | земли сельскохозяйственного назначения                        |  |
| Разрешенное использование  | для сельскохозяйственного производства                        |  |
| Разрешенное использование (по документу)                                 | для сельскохозяйственного производства                        | Сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal">https://rosreestr.ru/wps/portal</a> |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб.                           | 152 383 898,70  |  |
| Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м | 40,23   | Яндекс.карты, <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a>  |
| Расстояние до МКАД, км   | 21  |  |
| Вид прав, номер и дата государственной регистрации права                 | № 50:28:0050312:2-50/028/2018-5 от 02.03.2018 (Собственность) | Задание на оценку № 0040 от 19.04.2018, Выписка из ЕГРН от 04.04.2018, №99/2018/91363524   |
| Ограничение (обременение) прав   | № 50:28:0050312:2-50/028/2017-1 от 18.09.2017 (Ипотека)       |  |
| Собственник земельного участка   | Закрытое акционерное общество "Бизнес-Элит", ИНН: 7706631554  |  |
| Балансовая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.             | н/д   |  |

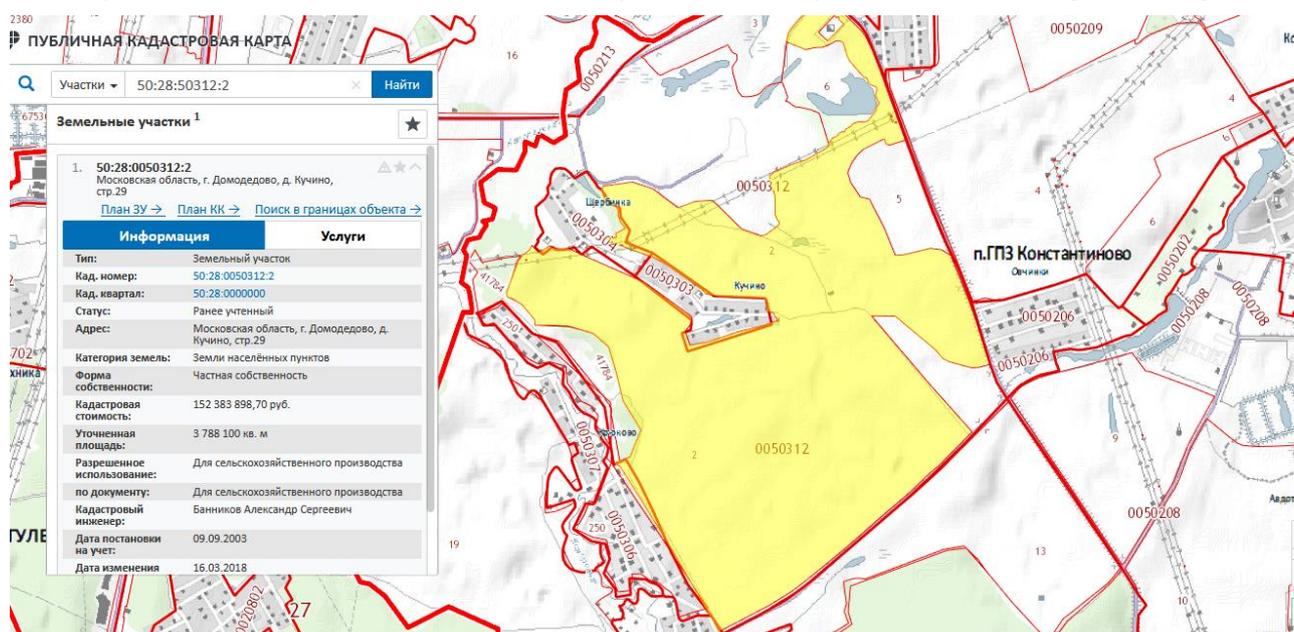
Источник информации: Договор №0040-ОЦ/2018 от 19.04.2018, Задание на оценку от 19.04.2018, документы, представленные Заказчиком.

## 2.2. Описание Объекта оценки

### 2.2.1. Сведения Росреестра

Далее представлены сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) об оцениваемом объекте капитального строительства.

**Рисунок 1. Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте**



Источник информации:

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4191892.3152787634&y=7445672.812362276&z=14&text=50%3A28%3A50312%3A2&type=1&app=search&opened=1>

## Рисунок 2. Сведения о земельном участке

| Земельный участок  |   |
|--|---|
| <a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a> |   |
| Кадастровый номер:   | 50:28:0050312:2   |
| Статус объекта:  | Ранее учтенный  |
| Дата постановки на кадастровый учет:   | 03.10.2005  |
| Категория земель:  | Земли населенных пунктов                                |
| Разрешенное использование:   | Для сельскохозяйственного производства                  |
| Площадь:   | 3788100   |
| Единица измерения (код):   | Квадратный метр   |
| Кадастровая стоимость:   | 152383898,7   |
| Дата определения стоимости:  | 01.01.2013  |
| Дата внесения стоимости:   | 09.12.2013  |
| Дата утверждения стоимости:  | 29.11.2013  |
| Адрес (местоположение):  | Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр.29    |
| Дата обновления информации:  | 10.04.2018  |
| Форма собственности:   | Частная   |
| <b>▼ Права и ограничения</b>   |   |
| Право  | Ограничение   |
| № 50:28:0050312:2-50/028/2018-5 от 02.03.2018 (Собственность)                              | № 50:28:0050312:2-50/028/2017-1 от 18.09.2017 (Ипотека) |

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

### 2.3. Описание юридических прав

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Сведения о зарегистрированных правах на оцениваемый объект недвижимости и о существующих (зарегистрированных) обременениях прав представлены в таблице ниже (**Таблица 2.3-1**).

**Таблица 2.3-1. Сведения о зарегистрированных правах и ограничениях прав на оцениваемые объекты недвижимости**

| Наименование объекта | Вид права | Номер и дата государственной регистрации права | Обременение (ограничение) права |
|----------------------|-----------|--|---------------------------------|
|                      |           |  |                                 |

|   |               |   |   |
|---|---------------|---|---|
| Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29. | Собственность | № 50:28:0050312:2-50/028/2018-5 от 02.03.2018 | № 50:28:0050312:2-50/028/2017-1 от 18.09.2017 (Ипотека) |
|---|---------------|---|---|

Источник информации: официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

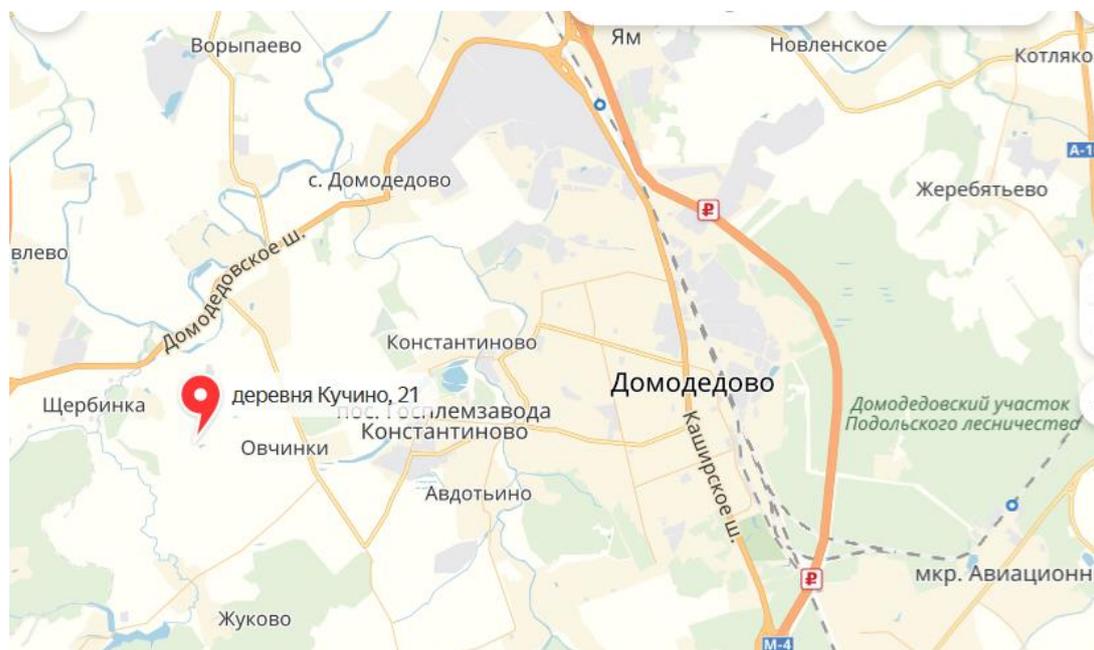
Настоящая оценка выполнена исходя из следующих предположений:

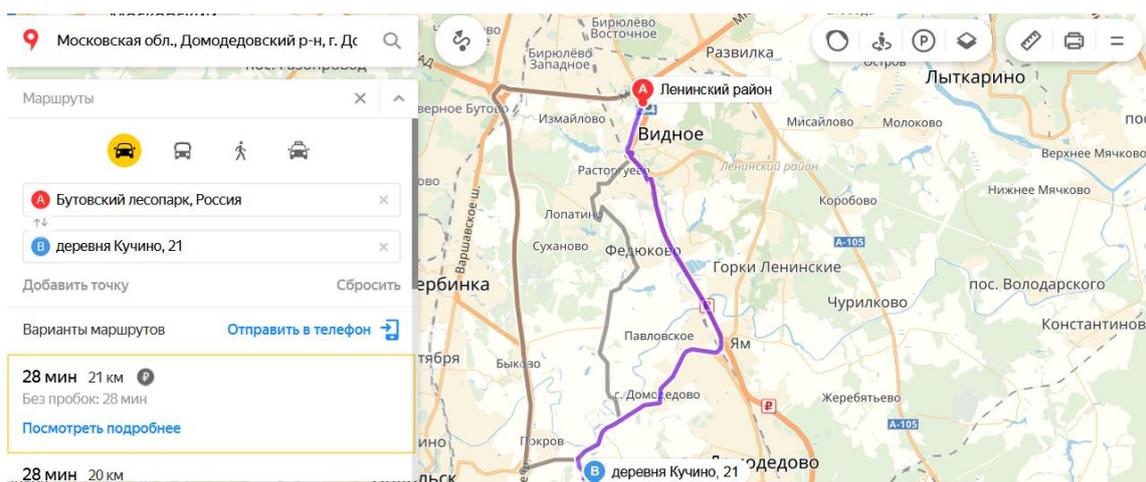
1. Собственник оцениваемого участка: ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006, адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А).
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: № 50:28:0050312:2-50/028/2018-5 от 02.03.2018 (Собственность).
3. Согласно официальным сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемое помещение зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав: № 50:28:0050312:2-50/028/2017-1 от 18.09.2017 (Ипотека). Настоящая оценка производится без учета существующих ограничений (обременений) права.
4. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав.

#### 2.4. Анализ местоположения объекта оценки

Оцениваемый Земельный участок расположен по адресу: Московская обл., г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29. Участок находится приблизительно на расстоянии 21 км от МКАД.

#### Схема 3. Расположение объекта оценки на карте





Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Вывод: Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность с точки зрения организации сельскохозяйственного производства. Местоположение Объекта оценки привлекательно в целях сельскохозяйственного производства.

### Краткое описание городского округа Домодедово Московской области

Домодедово — административно-территориальная единица (город областного подчинения с административной территорией), в границах которой создано муниципальное образование городской округ Домодедово, созданное в 2005 году на юге Московской области России и включившее в себя все населённые пункты и аэропорт Домодедово упразднённого Домодедовского района.

Административный центр — в городе Домодедово. Население — 172 113 человек (2018). В составе городского округа Домодедово 150 населённых пунктов.

Площадь территории муниципального образования составляет 81 834,1 га. Городской округ Домодедово граничит на севере с Ленинским районом, на западе с городским округом Подольск и Чеховским районом, на востоке с Раменским и на юге со Ступинским муниципальными районами Московской области.

12 марта 1947 года рабочий посёлок Домодедово был преобразован в город районного подчинения (Подольский район), а 27 апреля 1969 года из части Подольского района был образован Домодедовский район с центром в Домодедово.

В состав района первоначально вошли город Домодедово, рабочий посёлок Востряково, дачные посёлки Барыбино и Белые Столбы, сельсоветы Вельяминовский, Колычевский, Константиновский, Краснопутьский, Лобановский, Одинцовский, Растуновский, Угрюмовский и Ямской.

В 2004 году были объединены следующие населённые пункты: посёлок отделения совхоза «Заборье» был включён в состав деревни Заборье, посёлок Стройгород — в состав деревни Ярлыково. 19 июля 2004 года постановлением Губернатора Московской области рабочий посёлок Востряково был присоединён к городу Домодедово Московской области, а дачный посёлок Барыбино — к дачному посёлку Белые Столбы. А уже 17 сентября 2004 года дачный посёлок Белые Столбы был также присоединён к городу Домодедово.

С 1 января 2007 года было упразднено деление Домодедовского района на сельские округа. 14 марта 2007 году в состав города Домодедово были включены деревни Заборье, Меткино, Рождественское и Умшары, а также село Шебанцево Домодедовского района.

7 сентября 2007 года было введено деление городского округа на территориальные административные округа, а также уточнено деление города Домодедово на микрорайоны.

Домодедовский район был исключён из учётных данных административно-территориальных единиц Московской области только в мае 2011 года.

1 октября 2012 года был введен в эксплуатацию платный участок трассы М4 «Дон» начиная с 52 км, для жителей Домодедово проезд также стал платным.

#### Транспорт

- Домодедовское ПАТП (автобусы, м-ты № 404, 466, 505 из/в г. Москва, 30 из/в а/п Домодедово; 57, 67, 71 из/в г. Подольск, 63 из/в г. Бронницы)
- РандТранс (маршрутное такси, м-ты № 593, 871, 877, 879, 899 из/в г. Москва)
- РЖД (станции: Ленинская, 32 км., Авиационная, Космос, Домодедово, Взлетная, Востряково, Белые Столбы, 52 км, Барыбино, Вельяминово)
- Международный аэропорт Домодедово
- Мосгортранс (автобусы 510, 510э - Метро Домодедовская - Домодедовское кладбище, Д - по Домодедовскому кладбищу)

#### Промышленность

Основными направлениями промышленности в округе являются:

ОП ФЛ ООО «ПЕПСИКО ХОЛДИНГС», ООО «Мос-ЭТ» (ликвидирована), ООО «Нестле Вотеркурлерс Сервис».

Крупная фирма ЗАО «Мультифлекс» — компания, занимающаяся производством пластмассовых изделий. Компания ООО «Фирма СТД-Люкс», выпускающая оконную столярную продукцию автоматизировала новый цех изготовления оконного бруса, что сразу сказалось на увеличении выпуска продукции.

Заводы: ЗАО «ДЗ ЖБИ»; ОАО «342 механический завод»; ЗАО «Стальинвест»; ЗАО ДЗМК «Метако» (ныне банкрот)[44], ОАО «ДЗСМИК», ООО «АлупластРУС» (пластиковые окна), ООО «ДОМЗ».

*Источник информации: интернет-портал Свободная энциклопедия «Википедия», <https://ru.wikipedia.org/>*

## 2.5. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

### 1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова).

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра объекта оценки.

Материалы, представленные исполнителю:

1. Выписка из ЕГРН от 04.04.2018 №99/2018/91363524 Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 50:28:0050312:2 (земельный участок).
2. Акт визуального осмотра (обследования) объекта оценки, выполненного представителем оценщика, прочие документы.
3. Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.

Анализ показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.

### 2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, местоположение, и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден визуальным осмотром Объекта оценки.

**Допущение:** В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок) – достоверна.

### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п.13 ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611: «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».

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

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

В настоящем отчете Объектом оценки является Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.

В соответствии с ФСО №7 при определении вариантов наилучшего и оптимального использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

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

Максимальная продуктивность владения оцениваемым объектом недвижимости будет достигнута при наиболее прибыльном варианте его использования в соответствии с разрешенным видом использования, с учетом физической возможности и финансовой оправданности. То есть необходимо определить, какой из финансово оправданных (экономически приемлемых) вариантов использования из юридически разрешенных и физически возможных, будет приносить максимальный чистый доход.

*Юридическая разрешенность.* В соответствии с пунктом 20 ФСО №7 рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из его фактического использования.

Вид разрешенного использования земельного участка: для сельскохозяйственного производства.

По состоянию на дату оценки наиболее эффективным использованием оцениваемого участка с учетом законодательной разрешенности является его использование для сельскохозяйственного производства.

*Физическая возможность:* рассмотрение физически реальных способов использования оцениваемого объекта недвижимости.

В данном случае оцениваемый земельный участок является незастроенным и на момент оценки – не освоенным и не используемым по назначению. С учетом местоположения оцениваемого участка и видом его разрешенного использования по состоянию на дату оценки наиболее эффективным использованием объекта оценки с учетом физической возможности является использование участка в соответствии с законодательно установленным видом разрешенного использования.

*Финансовая целесообразность:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

По состоянию на дату оценки наиболее эффективным использованием оцениваемых участков с учетом финансовой целесообразности является использование оцениваемого земельного участка в соответствии с видом его разрешенного использования.

*Максимальная продуктивность* - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

По мнению оценщика, поскольку существует установленное законодательно разрешенное использование земельного участка, исследование максимальной продуктивности при альтернативных вариантах использования оцениваемого объекта рассматривать некорректно.

Таким образом, по состоянию на дату оценки наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка с учетом максимальной продуктивности, является использование участка в соответствии с законодательно установленным видом их разрешенного использования.

**Вывод:**

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием данных оцениваемого земельного участка является его использование соответствии с законодательно установленным видом разрешенного использования, т.е. для сельскохозяйственного производства.

## 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому он относится

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Далее рассмотрим основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации на март 2018г., соответствующие общей политической и социально-экономической обстановке в стране, и оказывающих влияние на развитие рынка недвижимости.

#### 4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ на март 2018г.

Общая экономическая и социальная ситуация в стране приведена на основании данных МЭРТ РФ «Картина в экономике в марта 2018 года» (источник: МЭРТ, <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/index>).

*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.

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).

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

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.

### Показатели промышленного производства

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | янв.18 | 2017 | 4кв17 | дек.17 | ноя.17 | окт.17 | 3кв17 | 2кв17 | 1кв17 | 2016  |
|---|--------|------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Промышленное производство</b>                          | 2,9    | 1,0  | -1,7  | -1,5   | -3,6   | 0,0    | 1,4   | 3,8   | 0,1   | 1,3   |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                         | 1,1    | 2,0  | -0,7  | -1,0   | -1,0   | -0,1   | 2,3   | 4,8   | 1,2   | 2,7   |
| добыча угля   | -3,1   | 3,5  | 2,2   | -0,6   | 2,0    | 5,2    | 4,4   | 3,4   | 3,7   | 6,1   |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | -0,2   | 0,8  | -2,2  | -2,0   | -2,2   | -2,4   | 0,6   | 3,1   | 1,7   | 2,2   |
| добыча металлических руд                                  | 3,1    | 2,5  | 1,7   | 1,5    | -0,5   | 4,0    | 0,3   | 3,7   | 4,8   | 0,6   |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | 13,8   | 5,6  | 2,6   | 3,2    | 2,4    | 2,1    | 4,8   | 11,5  | 3,5   | 1,5   |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                        | 4,7    | 0,2  | -2,2  | -2,0   | -4,7   | 0,1    | 0,4   | 3,2   | -0,8  | 0,5   |
| пищевая промышленность                                    | 2,1    | 2,5  | 3,5   | 0,2    | 4,7    | 5,6    | 3,9   | 1,4   | 1,0   | 2,5   |
| легкая промышленность                                     | 15,6   | 5,2  | 6,7   | 11,5   | 4,2    | 4,2    | 1,7   | 6,1   | 6,5   | 5,6   |
| деревообработка   | 11,6   | 1,9  | 1,4   | 2,4    | 2,2    | -0,5   | 0,7   | 1,6   | 3,8   | 1,9   |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | 1,9    | 0,6  | 0,2   | 0,6    | 1,6    | -1,7   | 1,3   | 2,9   | -1,8  | -1,7  |
| химический комплекс                                       | 4,1    | 5,3  | 3,1   | 1,5    | 1,5    | 6,2    | 3,2   | 7,0   | 7,7   | 6,4   |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 1,5    | 2,5  | 3,8   | 4,9    | 4,9    | 1,7    | 1,4   | 1,9   | 2,9   | -6,0  |
| металлургия   | 7,8    | -3,4 | -7,9  | -3,1   | -16,7  | -10,1  | 4,5   | -1,5  | -8,8  | -0,5  |
| машиностроение  | 4,7    | 1,3  | -1,2  | -8,7   | -6,1   | 7,5    | 0,8   | 5,3   | 0,4   | 1,5   |
| прочие производства                                       | -0,1   | 1,4  | 7,5   | 8,3    | 0,2    | 14,2   | -0,7  | -2,1  | 1,0   | -11,3 |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | -2,2   | 0,1  | -4,7  | -5,5   | -6,4   | -2,1   | 0,2   | 3,6   | 1,3   | 1,7   |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | -4,6   | -2,8 | -3,6  | -4,2   | -5,7   | -1,0   | -3,7  | 1,0   | -5,1  | -0,8  |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Внутренний спрос

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. Помесячные темпы роста показателя также демонстрируют положительную динамику (0,3 % м/м SA в январе, 0,2 % м/м SA в декабре).

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.

### Показатели потребительской активности

|                                       | янв.18 | 2017 | 4кв17 | дек.17 | ноя.17 | 3кв17 | 2кв17 | 1кв17 | 2016 | 2015  |
|---------------------------------------|--------|------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|------|-------|
| <b>Оборот розничной торговли</b>      |        |      |       |        |        |       |       |       |      |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,8    | 1,2  | 3,0   | 3,1    | 2,7    | 2,1   | 1,0   | -1,6  | -4,6 | -10,0 |
| в % к предыдущему месяцу (SA)         | 0,3    |      |       | 0,2    | 0,0    |       |       |       |      |       |
| <b>Продовольственные товары</b>       |        |      |       |        |        |       |       |       |      |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,2    | 0,5  | 2,9   | 3,4    | 2,2    | 1,9   | -0,4  | -3,0  | -5,0 | -9,0  |
| в % к предыдущему месяцу (SA)         | 0,2    |      |       | 0,2    | -0,2   |       |       |       |      |       |
| <b>Непродовольственные товары</b>     |        |      |       |        |        |       |       |       |      |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,3    | 1,9  | 3,1   | 2,8    | 3,2    | 2,4   | 2,2   | -0,3  | -4,2 | -10,9 |
| в % к предыдущему месяцу (SA)         | 0,5    |      |       | 0,1    | 0,2    |       |       |       |      |       |
| <b>Платные услуги</b>                 |        |      |       |        |        |       |       |       |      |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,1    | 0,2  | 0,5   | 0,9    | -0,4   | 0,2   | 0,6   | 0,2   | 0,7  | -1,1  |
| в % к предыдущему месяцу (SA)         | 0,1    |      |       | 0,9    | -0,3   |       |       |       |      |       |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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).

### Показатели инвестиционной активности

|   | янв.18 | 2017 | 4кв17 | дек.17 | ноя.17 | окт.17 | 3кв17 | 2кв17 | 1кв17 | 2016 |
|---|--------|------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|------|
| <b>Инвестиции в основной капитал</b>              |        |      |       |        |        |        |       |       |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             |        | 4,4  | 6,4   |        |        |        | 2,2   | 5,0   | 1,4   | -0,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA)                    |        |      | 0,5   |        |        |        | -1,0  | 3,2   | 0,3   |      |
| <b>Строительство</b>                              |        |      |       |        |        |        |       |       |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 0,2    | -1,4 | -0,6  | 1,3    | -1,1   | -3,1   | 0,0   | -2,6  | -4,5  | -2,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA)                    | -0,2   |      | 0,0   | 0,4    | 0,3    | -0,6   | 0,4   | -0,4  | -0,7  |      |
| <b>Производство инвест. товаров<sup>1</sup></b>   |        |      |       |        |        |        |       |       |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 10,9   | 4,4  | 7,4   | 9,0    | 7,1    | 6,2    | 4,3   | 5,2   | -0,2  | -2,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA)                    | -4,2   |      | 2,8   | 0,8    | 2,8    | 0,8    | 1,1   | 1,8   | 1,2   |      |
| <b>Импорт инвестиционных товаров<sup>2</sup></b>  |        |      |       |        |        |        |       |       |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             |        | 32,7 | 42,5  | 41,9   | 21,3   | 66,4   | 36,1  | 40,9  | 8,2   | 5,5  |
| в % к предыдущему периоду (SA)                    |        |      | 13,1  | 14,1   | -11,8  | 7,6    | 2,0   | 12,4  | 9,9   |      |
| <b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>3</sup></b> |        |      |       |        |        |        |       |       |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 12,9   | -4,8 | 4,0   | 10,6   | 5,9    | -2,1   | -10,4 | -6,4  | -3,2  | 5,2  |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рынок труда

В январе 2018 года уровень безработицы с устранением сезонного фактора снизился до исторического минимума.

На фоне относительно стабильной численности рабочей силы количество занятых с исключением сезонности продолжило расти (+128,8 тыс. человек по отношению к декабрю, или +0,2% м/м SA), в то время как количество безработных с исключением сезонного фактора снизилось на 89,5 тыс. человек (-2,4 % м/м SA). В результате сезонно сглаженный уровень безработицы в январе достиг нового исторического минимума — 4,9 % SA от рабочей силы.

### Показатели рынка труда

|   | янв.18                 | 2017  | 4кв17   | дек.17  | ноя.17  | 3кв17   | 2кв17   | 1кв17   | 2016  | 2015  |
|---|------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|
| <b>Реальная заработная плата</b>                                      |                        |       |         |         |         |         |         |         |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                                 | 6,2                    | 3,5   | 5,9     | 6,2     | 5,8     | 3,1     | 3,4     | 1,8     | 0,8   | -9,0  |
| в % к предыдущему месяцу (SA)   | 1,0                    |       |         | 0,9     | 0,8     |         |         |         |       |       |
| <b>Номинальная заработная плата</b>                                   |                        |       |         |         |         |         |         |         |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                                 | 8,5                    | 7,3   | 8,6     | 8,9     | 8,4     | 6,6     | 7,7     | 6,5     | 7,9   | 5,1   |
| в % к предыдущему месяцу (SA)   | 0,9                    |       |         | 1,0     | 0,9     |         |         |         |       |       |
| <b>Реальные располагаемые доходы</b>                                  |                        |       |         |         |         |         |         |         |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                                 | -7,0/0,0 <sup>4</sup>  | -1,7  | -1,1    | -1,4    | -0,1    | -1,8    | -2,9    | -0,6    | -5,8  | -3,2  |
| в % к предыдущему месяцу (SA)   | 0,6                    |       |         | 0,0     | 0,3     |         |         |         |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года с<br>искл. валюты, недвижимости | -7,4/-0,2 <sup>4</sup> | -1,1  | -1,3    | -2,0    | 0,2     | -1,6    | -2,2    | 1,4     | -4,8  | -1,2  |
| <b>Численность рабочей силы</b>                                       |                        |       |         |         |         |         |         |         |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                                 | -0,3                   | -0,7  | -0,6    | -0,7    | -0,6    | -1,0    | -0,9    | -0,3    | -0,1  | 0,0   |
| млн. чел. (SA)  | 76,3                   | -     | -       | 76,3    | 76,2    | -       | -       | -       | -     | -     |
| <b>Численность занятых</b>  |                        |       |         |         |         |         |         |         |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                                 | 0,2                    | -0,3  | -0,3    | -0,4    | -0,4    | -0,8    | -0,5    | 0,1     | 0,1   | -0,4  |
| млн. чел. (SA)  | 72,6                   | -     | -       | 72,5    | 72,3    | -       | -       | -       | -     | -     |
| <b>Численность безработных</b>  |                        |       |         |         |         |         |         |         |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                                 | -8,6                   | -6,5  | -5,7    | -5,5    | -5,5    | -5,5    | -8,9    | -6,0    | -0,5  | 7,4   |
| млн. чел. (SA)  | 3,7                    | -     | -       | 3,8     | 3,9     | -       | -       | -       | -     | -     |
| <b>Уровень занятости</b>  |                        |       |         |         |         |         |         |         |       |       |
| в % к населению в возрасте 15-72 (SA)                                 | 65,7                   | -     | -       | 65,7    | 65,6    | -       | -       | -       | -     | -     |
| <b>Уровень безработицы</b>  |                        |       |         |         |         |         |         |         |       |       |
| в % к рабочей силе /SA  | 5,2/4,9                | 5,2/- | 5,1/5,1 | 5,1/5,0 | 5,1/5,1 | 5,0/5,3 | 5,2/5,3 | 5,6/5,2 | 5,5/- | 5,6/- |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Темпы роста реальных заработных плат в декабре и, по предварительной оценке, в январе вновь

обновили максимум с начала восстановительного цикла.

Как и ожидалось, динамика заработных плат за декабрь была существенно пересмотрена в сторону увеличения (1,6 и 1,7 п.п. для номинальных и реальных значений соответственно). По уточненным данным, реальные заработные платы в декабре увеличились на 6,2 % г/г – это максимальное значение с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. В январе, по оценке Росстата, темпы роста реальных заработных плат сохранились на уровне декабря.

### Инфляция

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

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%.

#### Индикаторы инфляции

|                                       | фев.18 | январ.18 | дек.17 | ноя.17 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|--------|----------|--------|--------|------|------|------|
| <b>Инфляция</b>                       |        |          |        |        |      |      |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,2    | 2,2      | 2,5    | 2,5    | 2,5  | 5,4  | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу              | 0,2    | 0,3      | 0,4    | 0,2    | -    | -    | -    |
| в % к предыдущему месяцу (SA)         | 0,2    | 0,0      | 0,2    | 0,1    | -    | -    | -    |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.*

*Источник: МЭРТ РФ «Картина в экономике в марте 2018 года»,  
[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb/econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb/econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb)*

### 4.1.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и плановый период 2019-2020гг.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 гг. разработан на основе одобренных в июне 2017г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

#### Описание вариантов прогноза

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно

обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г. Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

## Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 годы

|  | 2016 г.<br>отчет | 2017 г.<br>оценка | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. |
|--|------------------|-------------------|---------|---------|---------|
|  |                  |                   | прогноз |         |         |
| Цены на нефть марки "Юралс" (мировые), долларов США за баррель |                  |                   |         |         |         |
| базовый  | 41,7             | 49,9              | 43,8    | 41,6    | 42,4    |
| целевой  | 41,7             | 49,9              | 43,8    | 41,6    | 42,4    |
| консервативный   | 41,7             | 49,9              | 36,8    | 35,0    | 35,0    |
| Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю        |                  |                   |         |         |         |
| базовый  | 5,4              | 3,2               | 4,0     | 4,0     | 4,0     |
| целевой  | 5,4              | 3,2               | 4,0     | 4,0     | 4,0     |
| консервативный   | 5,4              | 3,2               | 4,3     | 4,0     | 4,0     |
| Валовой внутренний продукт, %                                  |                  |                   |         |         |         |
| базовый  | -0,2             | 2,1               | 2,1     | 2,2     | 2,3     |
| целевой  | -0,2             | 2,1               | 2,2     | 2,6     | 3,1     |
| консервативный   | -0,2             | 2,1               | 0,8     | 0,9     | 1,5     |
| Инвестиции в основной капитал, %                               |                  |                   |         |         |         |
| базовый  | -0,9             | 4,1               | 4,7     | 5,6     | 5,7     |
| целевой  | -0,9             | 4,1               | 5,7     | 6,7     | 8,6     |
| консервативный   | -0,9             | 4,1               | -0,5    | 1,5     | 1,5     |
| Промышленность, %  |                  |                   |         |         |         |
| базовый  | 1,3              | 2,1               | 2,5     | 2,5     | 2,5     |
| целевой  | 1,3              | 2,1               | 2,7     | 2,9     | 3,2     |
| консервативный   | 1,3              | 2,1               | 1,3     | 1,5     | 1,6     |
| Реальные располагаемые доходы населения, %                     |                  |                   |         |         |         |
| базовый  | -5,1             | 1,3               | 2,3     | 1,1     | 1,2     |
| целевой  | -5,1             | 1,3               | 2,4     | 1,4     | 1,7     |
| консервативный   | -5,1             | 1,3               | 1,4     | 0,2     | 0,6     |
| Реальная заработная плата, %                                   |                  |                   |         |         |         |
| базовый  | 0,8              | 3,2               | 4,1     | 1,3     | 1,5     |
| целевой  | 0,8              | 3,2               | 4,2     | 1,5     | 2,0     |
| Консервативный   | 0,8              | 3,2               | 3,2     | 0,2     | 0,8     |
| Оборот розничной торговли, %                                   |                  |                   |         |         |         |
| базовый  | -4,6             | 1,2               | 2,9     | 2,7     | 2,5     |
| целевой  | -4,6             | 1,2               | 3,0     | 3,1     | 3,3     |
| консервативный   | -4,6             | 1,2               | 1,7     | 1,1     | 1,5     |
| Экспорт товаров, млрд. долларов США                            |                  |                   |         |         |         |
| базовый  | 281,8            | 336,9             | 324,9   | 324,2   | 332,4   |
| целевой  | 281,8            | 336,9             | 331,5   | 343,4   | 362,2   |
| консервативный   | 281,8            | 336,9             | 295,7   | 289,0   | 291,5   |
| Импорт товаров, млрд. долларов США                             |                  |                   |         |         |         |
| базовый  | 191,6            | 227,8             | 234,8   | 238,0   | 241,0   |
| целевой  | 191,6            | 227,8             | 237,8   | 248,0   | 261,0   |
| консервативный   | 191,6            | 227,8             | 219,3   | 219,0   | 216,7   |

### Характеристика основных макроэкономических параметров базового варианта прогноза

#### 1. Факторы экономического роста

Со второго полугодия 2016 г. отмечаются признаки стабилизации экономики. В течение первых семи месяцев 2017г. восстановительный рост наблюдался практически во всех секторах. В 2017г. основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, станут восстановление запасов материальных оборотных средств (0,7 пп.), рост инвестиций в основной капитал (0,9 пп.) и восстановление потребительского спроса (1,2 пп.).

#### 2. Формирование спроса

В структуре ВВП по использованию доходов по базовому варианту несколько увеличится доля

расходов на конечное потребление домашних хозяйств, валовое накопление основного капитала при снижении доли чистого экспорта и расходов на конечное потребление государственного управления.

### 3. Структурные сдвиги в экономике

Со стороны производства ВВП прогнозируется ряд структурных изменений.

- Обрабатывающие производства увеличат свою долю в ВВП на 0,4 п.п. с 2017г. по 2020г. Рост доли обрабатывающих производств в ВВП связан с развитием импортозамещения в отраслях пищевой промышленности и ростом отраслей инвестиционного спроса.
- На 0,8 пп. увеличится доля строительства ввиду более интенсивного роста в прогнозный период после серьезного спада в течение предшествующих трех лет 2014-2016гг.
- Доли оптовой и розничной торговли и финансовой деятельности также возрастут на 0,3 п. п. по каждому виду деятельности.
- Сектора "транспорт и связь" и "производство и распределение электроэнергии, газа и воды" практически сохранят свою долю на протяжении всего прогнозного периода, доля добывающего сектора, сократившись в 2018г. до 8,7%, стабилизируется на данном уровне до конца периода.
- В отношении энергетического сектора стабилизация ее доли будет обусловлена, в частности, сдерживанием предельного роста тарифов на электроэнергию.
- Доля сектора "Сельское хозяйство" сохранится на уровне 3,9% в течение прогнозного периода, поскольку ожидается устойчивое развитие данного вида производства с учетом процессов импортозамещения.

В 2017 г. ожидается ускорение роста практически по всем видам деятельности. Исключение составит сельское хозяйство ввиду менее благоприятных погодных условий, чем в прошлом году, и виды деятельности с высокой долей бюджетного финансирования. Наибольший вклад в прирост ВВП в период 2017-2020гг. внесут обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля.

### 4. ВВП по источникам доходов

В структуре ВВП по счету формирования источников доходов в доле оплаты труда наемных работников в течение прогнозного периода будет оставаться относительно стабильной. При этом сохранится относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налоги на имущество. К 2020г. они снизятся до 10,5% ВВП против 10,9% ВВП в 2017г.

Таким образом, в базовом варианте удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2020 г. увеличится до 42,1% ВВП против 41,8% ВВП в 2017 г. Складывающиеся пропорции в распределении первичных доходов экономики будут способствовать увеличению относительного объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что, в свою очередь, создаст предпосылки для роста инвестиций.

### 5. Характеристика экспорта и импорта, основные компоненты платежного баланса

Во втором полугодии 2017г. объем экспорта товаров в стоимостном выражении продолжит расти и составит за год 337 млрд, долларов СИТА., что выше уровня 2016г. на 19,5%. Рост физического объема экспорта в 2017г. составит около 3% и будет обеспечиваться преимущественно за счет повышения экспорта продовольственных товаров (темп роста составит 18,0%).

В структуре экспорта доля топливно-энергетических товаров понизится с 54,4% в 2017г. до 49,0% в 2020г.

### 6. Производительность труда

В последнее время в крупнейших экономиках наблюдается улучшение динамики производительности труда. Вместе с тем темпы роста производительности труда в мире остаются ниже докризисных уровней.

В России, по данным Росстата, производительность труда после снижения на 2,2% в 2015г. продемонстрировала рост на 0,1% в 2016г., а по итогам текущего года прогнозируется ее

увеличение на 2,0%. На прогнозном горизонте ожидается постепенное ускорение роста данного показателя до 2,6% к 2020 г., которое будет происходить на фоне роста инвестиций в основной капитал (на 4,1% в 2017г. и в среднем на 5,3% в 2018 - 2020 гг.).

#### 7. Инвестиции в основной капитал

Разворот инвестиционного цикла начался во второй половине 2012г., в 2014г. динамика капитальных вложений перешла в область отрицательных значений (сокращение составило 1,5%), а итогам 2015г. глубина падения инвестиций достигла 10,1%. С конца

2015г. темпы сокращения инвестиций в основной капитал начали замедляться, в 2016г. инвестиционная активность стабилизировалась, и по итогам года снижение составило -0,9%. С начала 2017г. темпы роста вернулись в положительную область, и по итогам полугодия составили 4,8%.

Согласно прогнозу среднему прирост инвестиций в основной капитал в 2018- 2020гг. составит 5,3% в год. При таких темпах роста валовое накопление основного капитала достигнет 23,8% ВВП в 2020г.

#### 8. Рынок труда, доходы и потребление населения

В среднесрочной перспективе определяющими развитие рынка труда факторами будут являться нарастающие демографические ограничения, обусловленные сокращением численности населения трудоспособного возраста, что приведет к снижению численности рабочей силы. В этих условиях высокую важность приобретает политика, направленная на вовлечение в трудовую деятельность отдельных категорий граждан, испытывающих сложности при трудоустройстве (в первую очередь молодого поколения и женщин, имеющих малолетних детей, а также старшего поколения).

В условиях ожидаемого экономического роста темпами, превышающими 2% в год в среднесрочном периоде, прогнозируется снижение безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017г. до 4,7% в 2020г.

#### Прогноз параметров инфляции. Цены производителей

Потребительская инфляция в 2018 г. вернется на целевой уровень 4,0% с 3,2% в конце 2017 г.

#### Структура потребительской инфляции в 2017 - 2020 гг.

|  | Прирост цен, %  |                 |                 |                 |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | дек.<br>2015 г. | дек.<br>2016 г. | дек.<br>2017 г. | дек.<br>2018 г. | дек.<br>2019 г. | дек.<br>2020 г. |
|  | отчет           |                 | оценка          | прогноз         |                 |                 |
| Инфляция (ИПЦ)                                   | 12,9            | 5,4             | 3,2             | 4,0             | 4,0             | 4,0             |
| Продовольственные товары                         | 14,0            | 4,6             | 2,1             | 2,9             | 2,9             | 3,1             |
| из них:  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| без учета плодоовощной<br>продукции              | 13,6            | 6,0             | 2,4             | 3,8             | 3,8             | 3,9             |
| Непродовольственные товары                       | 13,7            | 6,5             | 3,1             | 4,4             | 4,4             | 4,4             |
| с исключением бензина                            | 14,5            | 6,8             | 2,9             | 4,4             | 4,4             | 4,3             |
| Услуги   | 10,2            | 4,9             | 4,9             | 5,0             | 5,1             | 4,9             |
| услуги организаций ЖКХ,<br>оказываемые населению | 10,5            | 5,6             | 5,2             | 5,1             | 5,1             | 5,1             |
| прочие услуги                                    | 10,1            | 4,6             | 4,7             | 4,9             | 5,1             | 4,9             |

Рост цен на непродовольственные товары по итогам года увеличится до 4,4% с 3,1% в 2017г., на услуги рост цен сохранится на уровне 2017 г. и составит 5,0%.

Сдерживать рост цен на услуги в 2018 г. будет сохранение уровня индексации регулируемых тарифов в коммунальном секторе на уровне 2017г.

В течение 2019- 2020гг. рост потребительских цен будет находиться на уровне 2018г. (4,0%). В 2019-2020гг. рост цен в промышленности ускорится до 4,4-4,5% при относительной стабилизации мировых цен на углеводороды и продолжении роста спроса.

В сельском хозяйстве основное влияние на динамику цен оказывают цены мирового рынка зерна

и продовольствия, динамика цен на которые предполагается умеренной. Вместе с тем прогнозируемое ослабление рубля окажет значительное влияние на ускорение роста цен в 2018г. до 5,2%, в 2019-2020гг. рост цен сохранится на уровне 4,3-4,4%.

Источник: МЭРТ, «Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018\\_2020.pdf?mod=ajperes](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?mod=ajperes).

#### **4.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки**

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок земельных участков в городах подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по видам разрешенного использования:

- земельные участки под жилую застройку (ИЖС, многоквартирную жилую застройку и т.д.);
- земельные участки под с/х использование (личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество и т.п.);
- земельные участки под промышленное использование (производственные объекты/базы/ комплексы, складские объекты и т.п.);
- земельные участки под коммерческое использование (торговое, административно-офисное, социально-бытовое и т.п.).

В свою очередь рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

Сегментами рынка коммерческой недвижимости укрупненно являются:

- рынок торговых помещений (включая объекты общественного питания);
- рынок офисных (административных) помещений;
- рынок складских (производственно-складских) помещений;
- сектор помещений свободного назначения (в т. ч. помещения сферы услуг).

**Вывод:** В настоящей работе Объектом оценки является незастроенный земельный участок.

#### **4.3. Правовое регулирование земельных отношений**

Согласно Земельному кодексу РФ, Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Правовая система землепользования в России базируется на основных положениях Конституции РФ, Гражданского Кодекса РФ, Земельного Кодекса РФ, федеральных законов об обороте земель сельскохозяйственного назначения, о разграничении прав собственности, о переоформлении прав на земельные участки и др. Данными федеральными законами установлены в ряде случаев конкретные полномочия Российской Федерации, субъектов РФ и местного самоуправления в области принятия нормативных актов, а также управления земельным фондом.

Земельный Кодекс РФ разграничил полномочия Российской Федерации, её субъектов и органов местного самоуправления в области регулирования земельных отношений. К ведению Федерации ЗК РФ относит:

- установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;
- установление ограничений прав собственности земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;
- государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;
- установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для государственных и муниципальных нужд;
- изъятие для нужд РФ земельных участков, в том числе путём выкупа;
- разработку и реализацию федеральных программ использования и охраны земель.

Согласно Конституции РФ (ст. 9) земля и другие природные ресурсы могут находиться в государственной, муниципальной, частной и иных формах собственности.

#### 4.3.1. Государственный кадастровый учет земель

Согласно п. 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ объектом купли-продажи (так же как и аренда), могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. В результате государственного кадастрового учёта земельный участок приобретает характеристики, позволяющие идентифицировать его среди других земельных участков.

Под кадастровым делением территории понимается закрепление границ кадастровых единиц (округов, районов, кварталов), осуществляемое компетентным органом в установленном порядке, и нанесение их на кадастровые карты.

С 01.03.2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» (от 24.07.2007 №221-ФЗ), устанавливающий порядок учёта недвижимого имущества в едином государственном кадастре недвижимости. В государственном кадастре недвижимости учитываются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершённого строительства.

Правовое регулирование земельных отношений в Московской области осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, Уставом Московской области, настоящим Законом и иными законами Московской области, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Правительства Московской области.

В Московской области регулирующим органом в вопросах земельных отношений является Московская областная Дума, Московская областная администрация в лице уполномоченного органа - Комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

Правовое регулирование земельных отношений в Московской области определено в Законе №23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» от 7 июня 1996 года № 23/96-ОЗ.

С 1 января 2017 г. на следующий день после его официального опубликования вступает в силу и применяется для определения размера арендной платы Закон Московской области от 26 февраля 2016 г. N 11/2016-ОЗ "О внесении изменения в Закон Московской области "О регулировании земельных отношений в Московской области" (принят постановлением Московской областной Думы от 11 февраля 2016 г. N 8/155-П).

Значения базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена определены Законом Московской области от 11 июля 2016 г. N 102/2016-ОЗ "Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в

собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2017 год" (принят постановлением Московской областной Думы от 30 июня 2016 г. N 35/172-П). Ставки аренды на текущий 2016 г. установлены аналогичным Законом Московской области от 18 июля 2015 года N 127/2015-ОЗ.

Ставки земельного налога устанавливаются муниципальными органами власти, так в г. Домодедово действует Решение Совета депутатов ГО Домодедово "Об установлении и введении в действие земельного налога" (в редакции от 22.11.2013 №1-4/549, от 25.07.2014 № 1-4/601, от 12.11.2014 № 1-4/615, от 17.12.2014 № 1-4/629, от 02.03.2015 № 1-4/646).

Размер арендных платежей и налог на землю зависят напрямую от кадастровой стоимости земли.

Результаты кадастровой оценки земель Московской области на 2014 года (введены в действие с 01.01.2014) утверждены Распоряжениями Министерства экологии и природопользования Московской области:

- от 27.11.2013 №566-PM «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Московской области»;

- от 27.11.2013 №567-PM «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земельных участков, категория которых не установлена на территории Московской области»;

- от 26.11.2013 №564-PM "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, а также земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (строительства) на территории Московской области";

- от 26.11.2013 №562-PM «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, в составе земель особо охраняемых территорий и объектов Московской области»;

- 26.11.2013 №563-PM «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Московской области»;

- 26.11.2013 №565-PM «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель водного фонда Московской области».

Источник: ГАРАНТ.РУ: [http://www.garant.ru/hotlaw/mos\\_obl/700359/#ixzz4LI5tigZI](http://www.garant.ru/hotlaw/mos_obl/700359/#ixzz4LI5tigZI),  
Федеральная налоговая служба, <https://www.nalog.ru/rn50/service/tax/>

### 4.3.2. Земли сельскохозяйственного назначения

Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения раскрыто в статье 77 Земельного кодекса РФ:

*«1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.»*

*2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции».*

Земли в категории "сельскохозяйственного назначения" разрешено использовать для:

1. ведения сельскохозяйственного производства
2. для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки)
3. для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
4. для садоводства или огородничества

5. для дачного строительства
6. для ведения животноводства, сенокосения и выпаса скота
7. для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
8. для ведения подсобного сельского хозяйства и др.

Согласно ЗК РФ, такие участки всегда находятся за границами населенных пунктов и предоставлены, а также предназначены для ведения сельского хозяйства.

Чуть менее половины площади всех сельхозземель занимают сельхозугодья – это пашни, луга для сенокоса, пастбища, сады, огороды, виноградники и др. Сюда же относятся и охотничьи хозяйства.

Вторая половина общей площади всех сельхозучастков (или чуть больше половины) находится под дорогами, проходящими внутри сельскохозяйственных предприятий, различными инженерными коммуникациями, лесополосами, прудами для мелиорации и рыбоводства, а также различными хозпостройками.

Очевидно, что не относящаяся к угодьям половина сельхозземель девелоперов интересует мало – ведь эти территории уже чем-то застроены или заняты каким-либо линейными сооружениями. Для жилой застройки практически единственным возможным путем остается перевод участков из состава сельхозугодий в другую категорию.

ЗК РФ гласит, что правовой режим любых земель определяется двумя их основными характеристиками: принадлежностью к той или иной категории и разрешенным использованием, которое устанавливается при зонировании территорий.

На сегодняшний день единственным видом территориального межевания, реально проводимым в РФ, является градостроительное зонирование. Для сельхозугодий оно не ведется, и ВРИ участков из их состава не устанавливается.

По мнению специалистов в области земельного законодательства, в качестве ВРИ участков сельхозугодий может приниматься перечень видов их использования, приведенный в ст.78 ЗК РФ. Кроме того, ФЗ № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» выделяет из их состава участки, правовой режим которых регулируется исключительно ЗК РФ, и предназначенные для таких целей:

- под ИЖС;
- под гаражи;
- для ЛПС;
- под дачи;
- под сады и огороды;
- под пастбища;
- под различные хозпостройки.

Градостроительный кодекс (ГрК РФ) допускает включение в состав населенных пунктов как сельхозугодий, так и дачных и садово-огородных зон. А это как раз и означает перевод сельскохозяйственных земель в другую категорию.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию запрещен для сельхозугодий, отличающихся особой ценностью и продуктивностью. В них включаются опытные поля сельскохозяйственных НИИ и вузов, а также участки с кадастровой стоимостью, существенно превышающей ее средний уровень по муниципальному образованию.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения Московской области в иные категории находится в ведении Правительства Московской области. Установлены соответствующие процедуры, предусматривающие действия государственных органов и органов местного самоуправления по переводу земель, порядок инициирования этой операции, условия и сроки рассмотрения ходатайств о переводе земель, основания для отказа в переводе, порядок обжалования решений и т.д.

### 4.3.3. Земли населенных пунктов

Понятие и состав земель населенных пунктов раскрыто в статье 83 Земельного кодекса РФ:

Отчет №0040-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости земельного участка

*«1. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.*

*2. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам».*

Согласно пункту 1 статьи 85 ЗК РФ, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Зоны, находящиеся за пределами города, но составляющие с ним единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений, ЗК РФ именуется пригородными. В их составе выделяют территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города. Земли промышленного и иного специального назначения.

В соответствии с пунктом 11 статьи 85 ЗК РФ, земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

#### **4.3.4. Разрешенное использование участка - для сельскохозяйственного производства**

Правовой режим таких участков и их использование регулируется Земельным кодексом РФ (п.1 ст. 85, п.6. ст. 87, ст.78). "Для сельскохозяйственного производства" - это вид разрешенного использования земельных участков категории "земли сельскохозяйственного назначения".

На земельных участках для сельскохозяйственного производства ведётся обработка земли для производства сельскохозяйственных культур и иной сельхозпродукции, а также может осуществляться хранение, переработка этой продукции.

Для сельскохозяйственного производства могут использоваться и земельные участки, относящиеся к сельхозугодьям. Они различаются по видам культивируемых групп растений и способу воздействия на землю и растения, то есть комплексу применяемых агротехнических мероприятий.

Обычно для участков с разрешенным видом использования "для сельхозпроизводства" указывается и конкретный вид сельскохозяйственной деятельности: пашня, животноводство, многолетние насаждения.

Сельскохозяйственные угодья - наиболее ценные земли, характеризующиеся высоким естественным плодородием, либо мелиорированные земельные участки. Они закрепляются за сельскохозяйственными предприятиями различного типа, фермерскими хозяйствами, учебными и научно-исследовательскими организациями.

На земельных участках с разрешённым видом использования «для сельскохозяйственного производства» можно построить животноводческую ферму, разборный ангар, здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, или иные постройки, обеспечивающие сельскохозяйственную деятельность.

В случае строительства зданий и капитальных строений (капитальный склад, цех, амбар, овощехранилище, мастерская, гараж и т.д.) разрешённый вид использования земельного участка «для сельскохозяйственного производства» подразумевает необходимость получения разрешения на строительство.

Некапитальные строения и сооружения (бытовка, сарай, навес и др.), а также объекты, которые могут быть отнесены к постройкам вспомогательного использования возводятся без получения разрешений на строительство (п.3 ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ). Оформление таких построек в регистрационной палате является добровольным.

Таким образом, характер возводимых строений и сооружений на земельных участках сельскохозяйственного назначения зависит от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории.

Подводя итоги, ещё раз делаем акцент: само по себе строительство на земельном участке, предоставленном для ведения сельского хозяйства, не запрещается, но любое строительство должно быть произведено с соблюдением норм градостроительного законодательства.

*Источники: [http://www.zemvopros.ru/page\\_7813.htm](http://www.zemvopros.ru/page_7813.htm), <http://zemrus.ru/kategorii-zemel>  
[http://bigland.ru/o\\_kompanii/poleznye\\_statii/kak\\_zaregistrirovat\\_dom\\_na\\_uchastke\\_2017/](http://bigland.ru/o_kompanii/poleznye_statii/kak_zaregistrirovat_dom_na_uchastke_2017/)*

#### **4.4. Инвестиции в земельные участки**

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их разрешенное использование (целевое назначение), их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;

- Аренда;
  - Постоянное бессрочное пользование;
  - Владение.
4. Местоположения и окружения:
- В непосредственной близости от водного объекта;
  - В непосредственной близости лесного массива;
  - В непосредственной близости от промышленного предприятия
  - Другое окружение.
5. Размера земельного участка:
- Мелкие участки до 0.5 га;
  - Средние участки 0.5 - 5 га;
  - Большие участки 5 - 25 га;
  - Крупные участки свыше 25 га.
6. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:
- Газоснабжение;
  - Электроснабжение;
  - Теплоснабжение;
  - Водоснабжение;
  - Канализация.

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

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

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

Инвестиции в земельные ресурсы на сбалансированных рынках редко приносят большие доходы, но всегда являются одними из наиболее надежных. Достаточно высокие доходы можно получить, только обладая инсайдерской информацией, но с этим борются во многих странах мира.

На нарождающихся и еще несбалансированных рынках инвестиции в земельные участки часто очень доходны на первых этапах развития земельных рынков. Такой период был характерен для нашей страны с середины 90-х годов прошлого века и до середины 2000-х годов.

В настоящее время на большинстве наиболее развитых земельных рынков нашей страны цены на земельные участки все еще завышены, но процесс снижения цен тормозится крупными собственниками земель и отсутствием общепринятого в мире земельного налога.

Общеизвестно, что в периоды кризиса растет доля внерыночных сделок, в том числе, и с земельными участками, которые часто служат обеспечением выданных кредитов.

Как показывает практика, существует два основных направления инвестирования в землю. Это инвестиции в землю, предназначенную для сельскохозяйственного использования и инвестиции в землю, предназначенную для коммерческого использования.

С точки зрения заработка, конечно, лучше инвестировать в землю, предназначенную для строительства. Это имеет целый ряд преимуществ. Во-первых, такая земля гораздо выше в цене и способов её монетизации имеет гораздо больше.

Единственным недостатком вложений в землю, хотя и очень незначительным, является разовая прибыль за исключением сдачи земли в аренду. Перекрыть данный недостаток может размер этой разовой прибыли, иногда это бывает сотни и даже тысячи процентов прибыли.

И не стоит забывать, что земля для определенного вида пользования имеет свою определенную процедуру оформления документов и состоит из разного их перечня. Пожалуй, это и является единственным риском инвестиций в землю, это сложность юридического оформления права собственности. Также к рискам инвестиций в землю можно отнести сложность проведения коммуникаций к конкретному участку и скрытые обременения.

В таких случаях перед осуществлением инвестиций необходимо тщательно проанализировать всю историю конкретного земельного участка с юридической, экономической, геологической и экологической стороны.

Для того чтобы инвестиция себя оправдала, следует учитывать ряд нюансов:

- местоположение: перспективны участки в пределах 150 км от столицы с учётом дальнейшего расширения границ Москвы;
- транспортная доступность: важно наличие шоссе с хорошей пропускной способностью и ж/д станции в непосредственной близости от земельного участка;
- инфраструктура: не только в шаговой доступности, но и в ближайших населённых пунктах;
- перспективы: развитие данного района в ближайшем будущем, наличие культурных и исторических центров, зон рекреации и т.д.

Основные факторы, оказывающие влияние на стоимость земли:

- направление;
- расстояние от МКАД;
- местоположение и окружение, наличие водных объектов и лесных массивов;
- размер земельного участка;
- наличие подведенных к участку коммуникаций.

По первой позиции лидерами являются Рублево-Успенское шоссе, Новорижское, Калужское шоссе. Эти же направления лидируют и по темпам роста цен на землю.

Несмотря на престижность ближнего Подмосковья все больше интереса проявляется к отдаленным от мегаполиса территориям. Их преимущества состоят в:

- возможности приобретения участков большой площади
- лучшей экологии
- в случае приобретения земли для административно-производственных целей в наличии транспортных развязок, близости к населенным пунктам как местам сбыта продукции.

Основные участники первичного рынка:

- организации федерального и местного подчинения, осуществляющие хозяйственную деятельность,
- сельскохозяйственные предприятия, использующие землю по назначению а крупные собственники (латифундисты)

Основные участники вторичного рынка:

- крупные собственники (латифундисты)
- девелоперы, инвесторы-застройщики, операторы;
- риэлторы;
- частные лица.

Направления использования земли

- девелоперская разработка, на наиболее инвестиционно-привлекательных участках реализуются собственные, различные по назначению проекты;

- строительство: коттеджные поселки, торгово-развлекательные и офисные центры, объекты гостиничного и туристического бизнеса, логистические центры;
- размещение сельскохозяйственного или промышленного производства;
- продажа земли или удержание ее в ожидании более высоких цен.

Цены на некрупные земельные участки в большой степени формируются потребительским спросом, и являются рыночными. В отличие от них, цены на крупные участки (под коммерческую недвижимость или подлежащие дальнейшему дроблению) в меньшей степени зависят от спроса и диктуются продавцами.

*Источник: Статья «Особенности инвестирования в землю», [http://investicii-v.ru/investicii\\_v\\_zemlu.php](http://investicii-v.ru/investicii_v_zemlu.php), [http://www.zemelushka.ru/article/osobennosti\\_investirovaniya\\_v\\_zemlu/](http://www.zemelushka.ru/article/osobennosti_investirovaniya_v_zemlu/)*

#### **4.5. Анализ российского рынка земельных участков для сельскохозяйственного производства**

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельхозпроизводства, неизвестно. Но, несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходится именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения.

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так, за первые полгода 2015 г. в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты, а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объёмов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2014 году. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения, становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объёма всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель

сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

Анализ рынка земли по состоянию на середину 2016 года показал, что инвестиционная привлекательность земли, подходящей для ведения сельского хозяйства, увеличилась в некоторых регионах до 35% (в среднем около 25 процентов). На Российском рынке земли заметна положительная динамика, в первую очередь благодаря повышенному вниманию государства к данной отрасли. По мнению экспертов, нынешний рост притока инвестиций - это первый шаг к тому, что после 2020 года Россия станет практически независима к импорту продуктов питания, а так же поднимет экспорт агрокультур более, чем на 50 процентов.

По состоянию на 2015 - 2016 годы, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар - это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но, к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличие от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз угодья каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз назначения, возросла до 23% в сравнении с 2013 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 10%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

*Источник: [http://ground-best.ru/analiz\\_runka](http://ground-best.ru/analiz_runka)*

#### **4.6. Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости**

В настоящем отчете оценивается незастроенный земельный участок с видом разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Оценщик провел анализ цен предложений земельных участков данного типа разрешенного использования в регионе расположения оцениваемого объекта, сопоставимых с оцениваемым участком по основным ценообразующим показателям.

В процессе анализа было установлено, что данный сектор недвижимости Московской области является достаточно развитым на дату оценки. Результаты анализа представлены в таблице ниже.

К рассмотрению принимались предложения по продаже земельных участков с видом разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, относящихся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенных в Домодедовском районе и соседних с ним районах Московской области.

Цены предложений на сопоставимые участки находятся в диапазоне: от 29 – 4 428 руб. за 1 кв. м земельного участка (или 2 900 – 442 800 рублей за сотку земельного участка).

Исходя из проведенного анализа, можно сделать вывод, что цены предложения к продаже сопоставимых земельных участков зависят от местоположения, удаления участка от МКАД, площади, целевого назначения земельного участка и прочих показателей. На цены объекта также оказывает влияние условия предполагаемой сделки.

Таблица 4.6-1. Анализ цен предложений сопоставимых объектов

| № | Местоположение  | Описание   | Площадь, кв. м | Вид прав на участок | Категория земель         | ВРИ                                    | Цена предложения, руб. | Цена за 1 кв. м, руб. | Источник  |
|---|---|--|----------------|---------------------|--------------------------|--|------------------------|-----------------------|---|
| 1 | Московская область, Домодедовский район, Домодедово городской округ, Растуново село   | Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные центральные коммуникации по границе участка: электроснабжение.  | 34 200         | собственность       | Земли населённых пунктов | для сельскохозяйственного производства | 30 000 000             | 877                   | Представитель владельца, тел.+7 495 740-94-81, Евгений Иванов, <a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/154746320/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/154746320/</a>  |
| 2 | Московская область, Домодедовский район, Домодедово городской округ, Редькино деревня | Земельный участок, незастроенный, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; центральные инженерные коммуникации по границе участка: электроснабжение. | 13 549         | собственность       | Земли населённых пунктов | для сельскохозяйственного производства | 60 000 000             | 4 428                 | Представитель владельца, тел.+7 495 740-94-81, Евгений Иванов, <a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/172189116/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/172189116/</a>  |
| 3 | Московская область, г. Домодедово, с. Домодедово, ул. Зорин лес                       | Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные центральные коммуникации по границе участка: электроснабжение.  | 13 000         | собственность       | Земли населённых пунктов | скотоводство                           | 24 000 000             | 1 846                 | АН "MEGA-STROY", тел. +7 (903) 130-56-25, +7 (495) 660-91-91, Денис Макаров, <a href="http://www.unibo.ru/m5697371/prodazha-uchastok-1-3-ga-pod-skotovodstvo.htm">http://www.unibo.ru/m5697371/prodazha-uchastok-1-3-ga-pod-skotovodstvo.htm</a>                        |
| 4 | Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, с. Введенское                 | Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные центральные коммуникации по границе участка: электроснабжение.  | 81 198         | собственность       | Земли населённых пунктов | для сельскохозяйственного производства | 6 400 000              | 79                    | Представитель владельца, тел. 8-915-300-01-55, Евгений, <a href="http://www.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelny-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm">http://www.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelny-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm</a> |
| 5 | Московская область, Домодедовский район, с. Введенское                                | Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные центральные коммуникации по                                     | 40 000         | собственность       | Земли населённых пунктов | для сельскохозяйственного производства | 6 000 000              | 150                   | АН "Земля Домодедово", тел.+7 495 740-94-81, Евгений Иванов, <a href="http://www.unibo.ru/m5772972/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-4-ga-domodedovo.htm">http://www.unibo.ru/m5772972/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-4-ga-domodedovo.htm</a>                |

|    |  |   |         |               |  |  |            |       |   |
|----|--|---|---------|---------------|--|--|------------|-------|---|
|    |  | границе участка:<br>электроснабжение.   |         |               |  |  |            |       |   |
| 6  | Московская область,<br>Домодедовский район,<br>вблизи д. Соломыково                              | Земельный участок, без<br>строений, хорошие подъездные<br>пути: от города до поселка -<br>асфальтированная дорога, от<br>поселка до участка - грунтовая<br>дорога; инженерные<br>центральные коммуникации по<br>границе участка:<br>электроснабжение. | 109 676 | собственность | Земли<br>населённых<br>пунктов                   | для<br>сельскохозяйст<br>венного<br>производства | 7 000 000  | 64    | АН "Земля Домодедово",<br>тел.+7 495 740-94-81,<br>Евгений Иванов,<br><a href="http://www.unibo.ru/m5772976/zemlya-11ga-selskohozyaystvennogo-naznacheniya.htm">http://www.unibo.ru/m5772976/zemlya-11ga-selskohozyaystvennogo-naznacheniya.htm</a>   |
| 7  | Московская область,<br>Домодедовский район,<br>с.Веденское                                       | Земельный участок, без<br>строений, хорошие подъездные<br>пути: от города до поселка -<br>асфальтированная дорога, от<br>поселка до участка - грунтовая<br>дорога; инженерные<br>центральные коммуникации по<br>границе участка:<br>электроснабжение. | 65 977  | собственность | Земли<br>населённых<br>пунктов                   | Под<br>размещение<br>молочного<br>комплекса      | 2 600 000  | 39    | АН "Земля Домодедово",<br>тел.+7 495 740-94-81,<br>Евгений Иванов,<br><a href="http://www.unibo.ru/m5944557/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-6-ga-domodedovo-mozhno-chastyami.htm">http://www.unibo.ru/m5944557/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-6-ga-domodedovo-mozhno-chastyami.htm</a>   |
| 8  | Московская область,<br>Домодедовский район,<br>г. Домодедово, вблизи<br>с. Красный путь          | Земельный участок, без<br>строений, хорошие подъездные<br>пути: от города до поселка -<br>асфальтированная дорога, от<br>поселка до участка - грунтовая<br>дорога; инженерные<br>центральные коммуникации по<br>границе участка:<br>электроснабжение. | 459 841 | собственность | Земли<br>населённых<br>пунктов                   | для<br>сельскохозяйст<br>венного<br>производства | 69 000 000 | 150   | АН "Земля Домодедово",<br>тел.+7 495 740-94-81,<br>Евгений Иванов,<br><a href="http://www.unibo.ru/m6059782/prodaetsya-zemlya-dlya-selskohozyaystvennogo-proizvodstva-46ga-v-domodedovo.htm">http://www.unibo.ru/m6059782/prodaetsya-zemlya-dlya-selskohozyaystvennogo-proizvodstva-46ga-v-domodedovo.htm</a>   |
| 9  | Московская область,<br>Домодедовский район,<br>городской округ<br>Домодедово, деревня<br>Красино | Земельный участок, без<br>строений, хорошие подъездные<br>пути: от города до поселка -<br>асфальтированная дорога, от<br>поселка до участка - грунтовая<br>дорога; инженерные<br>центральные коммуникации по<br>границе участка:<br>электроснабжение. | 120 000 | собственность | земли<br>сельскохозя<br>йственного<br>назначения | для<br>сельскохозяйст<br>венного<br>производства | 3 500 000  | 29    | Представитель<br>владельца, тел. +7 (963)<br>680-56-48, Павел,<br><a href="https://move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_1200_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_domodedovo_derevnya_krasino_6798286761/">https://move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_1200_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_domodedovo_derevnya_krasino_6798286761/</a> |
| 10 | Московская область,<br>Ленинский район,<br>с.Константиново, пос.<br>Володарского                 | Земельный участок, без<br>строений, хорошие подъездные<br>пути: от города до поселка -<br>асфальтированная дорога, от<br>поселка до участка - грунтовая<br>дорога; инженерные<br>центральные коммуникации по<br>границе участка:<br>электроснабжение. | 24 500  | собственность | земли<br>сельскохозя<br>йственного<br>назначения | для<br>сельскохозяйст<br>венного<br>производства | 6 000 000  | 245   | Представитель<br>владельца, тел. +7 (926)<br>591-59-48, Геннадий,<br><a href="https://move.ru/objects/ranskiy_rayon_selo_konstantinovo_ul_pos_volodarskogo_2267177478/">https://move.ru/objects/ranskiy_rayon_selo_konstantinovo_ul_pos_volodarskogo_2267177478/</a>  |
| 11 | Московская область,<br>Ленинский район,<br>вблизи городского                                     | Земельный участок,<br>незастроенный, хорошие<br>подъездные пути: от города до   | 37 800  | собственность | земли<br>сельскохозя                             | для<br>сельскохозяст                             | 62 000 000 | 1 640 | Представитель<br>владельца, тел. +7 (925)<br>740-82-11, Александр,  |

|  |                                      |  |  |  |                       |                      |  |              |   |
|--|--------------------------------------|--|--|--|-----------------------|----------------------|--|--------------|---|
|  | поселения Горки Ленинские            | поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; центральные инженерные коммуникации по границе участка: электроснабжение. |  |  | йственного назначения | венного производства |  |              | <a href="https://move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_7800_sotok_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_der evnya_petrushino_6806335944/">https://move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_7800_sotok_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_der evnya_petrushino_6806335944/</a> |
|  | <b>Минимальная цена предложения</b>  |  |  |  |                       |                      |  | <b>29</b>    |   |
|  | <b>Максимальная цена предложения</b> |  |  |  |                       |                      |  | <b>4 428</b> |   |

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

#### 4.7. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

- социальные:
  - базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
  - тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
  - тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
  - стиль и уровень жизни.
- экономические:
  - общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
  - факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
  - факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.
- физические:
  - климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
  - экология;
  - сейсмические факторы.
- политические (административные):
  - политическая стабильность, безопасность;
  - налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
  - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
  - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
  - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
  - наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

- местоположение:
  - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
  - наличие и состояние коммуникаций;
  - наличие объектов социально-культурного назначения;
  - размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

- условия продаж:
  - особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
  - условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

- физические характеристики:
  - физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
  - качество строительства и эксплуатации;
  - наличие коммунальных услуг;
  - функциональная пригодность;
  - привлекательность, комфорт.
- архитектурно-строительные:
  - стиль, планировка, конструкции и т. д.;
  - объемно-планировочные показатели и др.
- финансово-эксплуатационные:
  - эксплуатационные расходы;
  - стоимость строительства;
  - доходы, генерируемые объектом недвижимости.

#### **4.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым**

В общем случае наиболее важными факторами стоимости при оценке земельных участков, как правило, являются:

- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и иные условия);
- состав прав на земельный участок (передаваемые имущественные права);
- местоположение объекта;
- целевое назначение, разрешенное использование земельного участка;
- права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики участка (площадь участка, рельеф, форма, соотношение площади участка и площади его застройки);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним);
- объекты социальной инфраструктуры и т.п.
- наличие и состояние зданий, строений и сооружений на земельном участке.

Проведенный анализ позволил определить основные факторы, оказывающие существенное влияние на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков:

1. Качество прав (передаваемые имущественные права).

Ценообразующий фактор «Передаваемые имущественные права» характеризует полноту прав на участок. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к

снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

На рынке к продаже предлагаются земельные участки, находящиеся на праве собственности и на праве аренды. Разница в стоимости земельного участка, находящегося в собственности и находящегося в долгосрочной аренде, определяется разницей между рыночной стоимостью земли и стоимостью выкупленного права аренды с учетом текущих платежей, а также рисками уменьшения доходов арендатора вследствие неких действий собственника по изменению ставок арендной платы и незаключения договора аренды в будущем.

2. Условия финансирования сделки.

Этот ценообразующий фактор характеризует влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на ставку арендной платы. Данный фактор учитывает также прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации.

3. Условия рынка.

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

Снижение ставки аренды в соответствии с возможным уторгованием, может быть выявлено исходя из рыночных данных анализа рынка.

4. Категория земли, разрешенное использование земельного участка.

Исходя из целей и предполагаемого использования результатов настоящей оценки, оценщиками в качестве сопоставимых земельных участков рассматривались только земельные участки, имеющие одинаковое разрешенное использование с объектом оценки, т.е. предназначенные для сельскохозяйственного использования, поскольку только земельные участки с одинаковым разрешенным использованием относятся к одному сегменту рынка и имеют единый состав ценообразующих факторов.

5. Местоположение земельного участка.

Этот фактор характеризует влияние расположения объекта аренды в зависимости от транспортной и пешеходной доступности, инфраструктуры района, а также экологической обстановки района.

6. Физические характеристики земельного участка.

Данный ценообразующий фактор характеризует размеры земельного участка, чем больше земельный участок по площади, тем меньше ставка аренды за 1 кв.м земельного участка в год.

7. Подключение к центральным инженерным сетям.

Данный ценообразующий фактор характеризует наличие инженерных коммуникаций, подведенных на земельный участок от центральных сетей. Данный фактор в значительной степени оказывает влияние на стоимость земельного участка. Наличие подведенных инженерных сетей на участке позволяет использовать земельный участок дополнительных затрат на технологическое подключение или сооружение локальных сетей.

*Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», выводы оценщика*

#### **4.9. Выводы по разделу**

- В настоящем отчете Объектом оценки является: Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.
- В процессе проведенного анализа цен предложений земельных участков данного вида разрешенного использования в регионе расположения оцениваемого объекта, сопоставимых с оцениваемым участком по основным ценообразующим показателям. Было установлено, что данный сектор недвижимости Московской области на дату оценки является достаточно развитым.

- Цены предложений на сопоставимые участки находятся в диапазоне: от 29 – 4 428 руб. за 1 кв. м земельного участка (или 2 900 – 442 800 рублей за сотку земельного участка).
- Исходя из проведенного анализа, можно сделать вывод, что цены предложения к продаже сопоставимых земельных участков зависят от местоположения, удаления участка от МКАД, площади, целевого назначения земельного участка и прочих показателей. На цены объекта также оказывает влияние условия предполагаемой сделки.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 5.1. Описание процедуры оценки

#### Этапы оценки

**1 этап.** Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

**2 этап.** Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

**3 этап.** Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

**4 этап.** Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость
- 4.3. Экономическая целесообразность
- 4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

**5 этап.** Расчет рыночной стоимости объекта

- 5.1. Описание процедуры оценки
- 5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.
- 5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов
- 5.4. Определение рыночной стоимости

**6 этап.** Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

- 6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости
- 6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

**7 этап.** Составление развернутого письменного отчета об оценке

### 5.2. Описание методологии оценки рыночной стоимости земельных участков

#### 5.2.1. Подходы и методы оценки земельных участков

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа;

- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту, и установить окончательную величину стоимости объекта собственности. В случае практической реализации только двух или только одного метода указывается обоснованность такого решения.

Основным документом, в котором содержится достаточно детальное описание методов оценки рыночной стоимости земельных участков, в настоящее время являются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений России от 6 марта 2002 г. № 568-Р.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### 5.2.2. Сравнительный подход к оценке земельных участков

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков.

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

#### Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой. С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

- выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;
- проверка информации о сделках с земельными участками;

- сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;
- анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

#### Метод выделения

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

Метод выделения дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли.

#### Метод распределения

Метод распределения (переноса) предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

Метод распределения – это техника косвенного сравнения, при которой разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для разнесения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

### **5.2.3. Доходный подход к оценке земельных участков**

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В пункте 13 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» доходный подход характеризуется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

#### Метод капитализации дохода

Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земельного капитала.

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:

- определение величины капитализируемого дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости земельного участка.

#### Метод остатка

Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться метод остатка (техника остатка дохода для земли). Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Доход, оставшийся после покрытия всех затрат на привлечение других факторов, относится к земельному участку.

При применении метода остатка необходимо соблюдать следующие условия:

- имеющиеся здания и сооружения соответствуют варианту наиболее эффективного использования земельного участка. Например, временное сооружение из легких конструкций, находящееся в окружении капитальных строений, нельзя рассматривать как НЭИ;
- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;
- известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации единого объекта недвижимости. При этом арендные ставки за помещения должны рассчитываться на базе рыночных арендных ставок.

На практике возможно использование двух вариантов метода остатка. Первый вариант метода остатка предусматривает определение остатка дохода, приходящегося на земельный участок, а второй вариант предполагает расчет остатка стоимости, относимого на земельный участок.

Последовательность расчета стоимости земельного участка при применении первого метода остатка такова:

- расчет стоимости улучшений;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год;
- расчет остатка чистого операционного дохода для земли;
- расчет рыночной стоимости земельного участка.

#### Метод предполагаемого использования

Условие применения данного метода — это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

Метод предполагаемого использования имеет следующую последовательность действий<sup>15</sup>:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры доходов;
- определение величины и временной структуры операционных расходов;
- определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

#### **5.2.4. Затратный подход к оценке земельных участков**

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за

<sup>15</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Раздел IV. Методы оценки (п.6). Метод предполагаемого использования

объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

### **5.3. Выбор подходов и методов к оценке**

Объектом оценки в настоящем отчете является: Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.

В данном отчете для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка был использован сравнительный подход к оценке, затратный и доходный подходы не применялись.

#### **5.3.1. Обоснование использования сравнительного подхода**

Сравнительный подход применяется при условии развитого рынка недвижимости данного сектора в рассматриваемом районе. При применении этого подхода, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Сравнительный подход является наиболее применимым и повсеместно используемым подходом для определения рыночной стоимости земельных участков, так как основывается на использовании рыночной информации об аналогичных сделках на открытом свободном рынке.

Оценщиком было выявлено, что рынок по продаже аналогичных объектов на рынке недвижимости в районе расположения объекта оценки достаточно хорошо развит, и в средствах массовой информации имеются достоверные сведения о предложениях к продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми объектами, в достаточном объеме.

Сравнительный подход для оценки земельных участков был реализован с помощью метода сравнения продаж.

#### **5.3.2. Обоснование использования доходного подхода**

Согласно методологии доходный подход для оценки земельных участков может быть реализован следующими методами:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка для земли;
- метод предполагаемого использования.

Доходный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход

в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В настоящей работе оценивается рыночная стоимость незастроенных земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства.

На дату оценки оцениваемый земельный участок не освоен и не используется. Оценщик провел анализ возможности использования методов доходного подхода для оценки данных земельных участков и сделал следующие выводы:

1. В данном случае оцениваемый земельный участок не застроен, на участке по состоянию на дату оценки нет зданий, строений и сооружений. На момент оценки земельный участок являются неосвоенным и не используется. Оценщику не были представлены сведения о возможных вариантах использования оцениваемого земельного участка.

Сведения о конкретном предполагаемом использовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, не представлено. Частными случаями использования земельных участков в целях сельскохозяйственного производства могут быть использование под садоводство, огородничество, животноводство и т.д.

Поскольку оценщику не были представлены сведения о конкретном использовании участка, метод остатка и метод предполагаемого использования в данном случае применить невозможно из-за отсутствия необходимой информации.

2. Согласно методологии метод капитализации земельной ренты в общем случае применяется для земель сельскохозяйственного назначения путем капитализации земельной ренты.

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения методом капитализации земельной ренты включает следующие этапы:

- сбор и подготовка исходной рыночной и статистической информации,
- выбор сельскохозяйственных культур для расчета земельной ренты,
- расчет среднегодовой величины земельной ренты по севообороту,
- расчет коэффициента капитализации.

В настоящем отчете оценке подлежит земельный участок категории земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

Поскольку оценщикам не были представлены сведения о конкретном использовании участка, оценщик не располагали сведениями о возможном строительстве объектов недвижимости на оцениваемом участке, т.е. о конкретном использовании земельного участка, выполнить расчет рыночной стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты не представляется возможным.

Исходя из имеющейся информации, оценщик пришел к выводу, что методы доходного подхода не могут быть применены для оценки данного земельного участка.

### **5.3.3. Обоснование использования затратного подхода**

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Затратным подходом, например, оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противозрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

В данном случае для оценки рыночной стоимости объекта оценки затратный подход не применялся.

## 6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

### 6.1. Принципы сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на трех основных принципах: спроса и предложения, замещения и вклада.

**Принцип замещения** состоит в том, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та минимальная цена, за которую может быть приобретен или построен (с учетом фактора времени) аналогичный объект. Следовательно, максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта.

Теоретической основой принципа замещения является широко известная в современной экономической теории концепция рационального выбора, согласно которой рациональным является такой выбор хозяйствующего субъекта, который обеспечивает минимальные альтернативные издержки, минимизацию упущенной выгоды в связи с принятием того или иного решения.<sup>16</sup>

**Принцип вклада.** Вклад – сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента. При этом величина такого увеличения (уменьшения) может быть как выше, так и ниже затрат на его создание.

**Принцип спроса и предложения** состоит в том, что при определении стоимости объекта необходимо понимать, какие факторы и каким образом влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости, какие изменения этих факторов могут произойти и как эти изменения повлияют на стоимость данного объекта недвижимости<sup>17</sup>

На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

### 6.2. Описание метода сравнения продаж

В части применения сравнительного подхода к расчету рыночной стоимости Объекта оценки используется метод сравнения продаж.

При применении сравнительного подхода стоимость объекта недвижимости определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных (сопоставимых) объектов, поэтому для применения метода сравнения продаж необходимым условием является наличие развитого сегмента рынка в рассматриваемом регионе, к которому относится оцениваемый объект.

Суть метода сравнения продаж заключается в том, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

#### ***Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж***

- Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект.
- Выбор объектов – аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ценах сделок/предложений, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по основным ценообразующим показателям.
- Корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод

<sup>16</sup>Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 113.

<sup>17</sup> Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 115-117.

показателя стоимости оцениваемого объекта.

Согласно ФСО №7: «... в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении, а также в виде коэффициентов.

Существуют следующие основные методы расчета корректировок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа);
- экспертный метод расчета.

*Метод, связанный с анализом парных продаж.* Парной продажей называется продажа двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной, как правило, характеристики, которую необходимо определить. В основе данного метода лежит следующее логическое рассуждение: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. Объекты парной продажи совсем не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Причем необходимо, чтобы парная продажа была выявлена на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект.

*Метод прямого анализа характеристик.* Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога. Этим методом рассчитывается, например, поправка на время продажи объекта, фактически отражающая изменение покупательной способности валюты, в которой осуществлялись платежи за сопоставимые объекты недвижимости.

*Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа)* основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

*Экспертный метод.* Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Экспертный метод также предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок. Условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений – чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше.

### **6.3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки**

#### **6.3.1. Выбор сопоставимых объектов-аналогов**

В настоящем отчете оценивается незастроенный земельный участок с видом разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Оценщик провел анализ цен предложений земельных участков данного вида разрешенного использования в регионе расположения оцениваемого объекта, сопоставимых с оцениваемым участком по основным ценообразующим показателям. В процессе анализа было установлено, что данный сектор недвижимости Московской области является достаточно развитым на дату оценки.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж оценщиком были использованы данные предложений к продаже незастроенных земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, расположенных в Домодедовском районе Московской области, сопоставимых с Объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам. Для выбора аналога были использованы сведения, которые были представлены в открытых источниках в период, близкий к дате оценки Объекта оценки.

На основании основных принципов сравнительного подхода к оценке (принцип замещения, принцип вклада, принцип спроса и предложения) из доступных оценщику данных для расчета рыночной стоимости Объекта оценки были отобраны объекты-аналоги, сопоставимые с Объектом оценки по основным характеристикам и которые могут быть использованы для расчета рыночной стоимости Объекта оценки.

Принт-скрины интернет-страниц с информацией о предложении к продаже сопоставимых объектов представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

### **6.3.2. Сравнение оцениваемого объекта с аналогами и проведение корректировок**

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость встроенного нежилого помещения, и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами недвижимости.

В общем случае наиболее важными факторами стоимости при оценке встроенных помещений, как правило, являются:

- состав имущественных прав на земельный участок;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение и окружение объекта недвижимости;
- категория земель и вид разрешенного использования земельного участка;
- площадь участка и другие физические характеристики.

Описание доступных оценщику рыночных данных о сопоставимых объектах, проверенных оценщиком, внесенные корректировки и определение рыночной стоимости Объекта оценки, представлено в таблицах ниже (**Таблица 6.3.2-1-Таблица 6.3.2-2**).

В качестве единицы сравнения Объекта оценки и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв. м земельного участка.

Таблица 6.3.2-1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка

| Характеристики  | Объект оценки   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|---|---|---|---|---|
| Адрес местоположения                                  | Московская область,<br>Домодедовский район,<br>д.Кучино, стр. 29.   | Московская область,<br>Домодедовский район,<br>г.Домодедово, с.<br>Введенское   | Московская область,<br>Домодедовский район,<br>вблизи д. Соломыково   | Московская область,<br>Домодедовский район,<br>с.Веденское  |
| Направление (шоссе)                                   | Каширское шоссе,<br>Новокаширское шоссе   | Каширское шоссе,<br>Новокаширское шоссе   | Каширское шоссе,<br>Новокаширское шоссе   | Каширское шоссе,<br>Новокаширское шоссе   |
| Расстояние до МКАД, км                                | 21  | 48  | 49  | 48  |
| Передаваемые имущественные права на земельный участок | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   |
| Общая площадь земельного участка, м <sup>2</sup>      | 3 788 100   | 81 198  | 109 676   | 65 977  |
| Общая площадь земельного участка, сотки               | 37 881  | 812   | 1 097   | 660   |
| Кадастровый номер земельного участка                  | 50:28:0050312:2   | 50:28:0000000:49924   | 50:28:0000000:49877   | 50:28:0090422:35  |
| Категория земель                                      | земли сельскохозяйственного назначения  | Земли населённых пунктов  | Земли населённых пунктов  | Земли населённых пунктов  |
| Разрешенное использование                             | для сельскохозяйственного производства  | для сельскохозяйственного производства  | для сельскохозяйственного производства  | Под размещение молочного комплекса  |
| Разрешенное использование (по документу)              | для сельскохозяйственного производства  | для сельскохозяйственного производства  | для сельскохозяйственного производства  | Под размещение молочного комплекса  |
| Описание объекта                                      | Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные центральные коммуникации по границе участка: электроснабжение. | Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные центральные коммуникации по границе участка: электроснабжение. | Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные центральные коммуникации по границе участка: электроснабжение. | Земельный участок, без строений, хорошие подъездные пути: от города до поселка - асфальтированная дорога, от поселка до участка - грунтовая дорога; инженерные центральные коммуникации по границе участка: электроснабжение. |
| Форма, конфигурация участка                           | неправильной формы  | неправильной формы  | неправильной формы  | неправильной формы  |
| Условия сделки  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| Дата предложения                                      |   | май 2018г.  | май 2018г.  | май 2018г.  |

|  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
| Источник информации                      |  | Представитель владельца,<br>тел. 8-915-300-01-55,<br>Евгений,<br><a href="http://www.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelny-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm">http://www.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelny-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm</a> | АН "Земля Домодедово",<br>тел.+7 495 740-94-81, Евгений Иванов,<br><a href="http://www.unibo.ru/m5772976/zemlya-11ga-selskohozyaystvennogo-naznacheniya.htm">http://www.unibo.ru/m5772976/zemlya-11ga-selskohozyaystvennogo-naznacheniya.htm</a> | АН "Земля Домодедово",<br>тел.+7 495 740-94-81,<br>Евгений Иванов,<br><a href="http://www.unibo.ru/m5944557/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-6-ga-domodedovo-mozhno-chastyami.htm">http://www.unibo.ru/m5944557/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-6-ga-domodedovo-mozhno-chastyami.htm</a> |
| Цена продажи/предложения объекта, руб.   |  | 6 400 000  | 7 000 000  | 2 600 000   |
| Цена за 1 кв. м земельного участка, руб. |  | 79   | 64   | 39  |

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

**Таблица 6.3.2-2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом**

| Характеристики   | Объект оценки  | Объект 1  | Объект 2  | Объект 3   |
|--|--|---|---|--|
| Цена продажи/предложения объекта, руб.                   |  | 6 400 000   | 7 000 000   | 2 600 000  |
| Цена 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м              |  | 79  | 64  | 39   |
| Корректировка на уторгование, %                          |  | -20,1%  | -20,1%  | -20,1%   |
| Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.             |  | 63  | 51  | 31   |
| Корректировка на условия сделки, %                       |  | 0%  | 0%  | 0%   |
| Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.             |  | 63  | 51  | 31   |
| Корректировка на период продажи, %                       |  | 0%  | 0%  | 0%   |
| Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.             |  | 63  | 51  | 31   |
| Передаваемые имущественные права на земельный участок    | собственность  | собственность   | собственность   | собственность  |
| Корректировка на передаваемые имущественные права, коэф. |  | 1,0   | 1,0   | 1,0  |
| Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.             |  | 63  | 51  | 31   |
| Категория земель   | земли сельскохозяйственного назначения                       | Земли населённых пунктов  | Земли населённых пунктов                                      | Земли населённых пунктов                             |
| Корректировка на категорию земель, %                     |  | 0%  | 0%  | 0%   |
| Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.             |  | 63  | 51  | 31   |
| Разрешенное использование (целевое назначение)           | для сельскохозяйственного производства                       | для сельскохозяйственного производства                                | для сельскохозяйственного производства                        | Под размещение молочного комплекса                   |
| Корректировка на вид разрешенного использования, %       |  | 0%  | 0%  | +20%   |
| Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв.м                |  | 63  | 51  | 37   |
| Местоположение объекта                                   | Московская область, Домодедовский район, д. Кучино, стр. 29. | Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, с. Введенское | Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Соломыково | Московская область, Домодедовский район, с.Веденское |

|   |                    |        |         |        |
|---|--------------------|--------|---------|--------|
| Расстояние до МКАД, км  | 21                 | 45     | 40      | 45     |
| Корректировка на местоположение (расстояние от МКАД), коэф                |                    | 1,38   | 1,29    | 1,38   |
| Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв. м                                |                    | 87     | 66      | 51     |
| Площадь участка, кв. м  | 3 788 100          | 81 198 | 109 676 | 65 977 |
| Корректировка на площадь участка, коэф.                                   |                    | 0,78   | 0,84    | 0,78   |
| Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв. м                                |                    | 68     | 55      | 40     |
| Корректировка на наличие подведенных городских инженерных коммуникаций, % |                    | 0%     | 0%      | 0%     |
| Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м                           |                    | 68     | 55      | 40     |
| <b>Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка, руб.</b>   | <b>54</b>          |        |         |        |
| <b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>                        | <b>204 557 400</b> |        |         |        |

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

### **6.3.3. Описание сопоставимых отличий и мотивация корректировок**

#### ***Корректировка на уторговые (на цену предложения)***

По существующей практике необходимо применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2016» под редакцией Лейфера Л.А., том 1 часть 1 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 280, таб. 78), согласно которому величина корректировки на торг для сделок продажи земельных участков для сельскохозяйственного производства на дату оценки при активном рынке находится в диапазоне 15,1%-20,1%. С учетом проведенного анализа рынка данного сектора недвижимости и с учетом назначения проводимой оценки для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-20,1%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

#### ***Корректировка на условия продажи и финансирования сделки***

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

#### ***Корректировка на период (время) продажи***

Предложения по продаже подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Цены предложений подобранных аналогов являются актуальными на дату оценки. Корректировка на дату предложения не требуется.

#### ***Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок***

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав на объект недвижимости для объекта оценки и аналогов. В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на земельные участки без учета существующих обременений согласно Заданию на оценку.

По данному показателю оцениваемые земельные участки совпадают с подобранными аналогами, передаваемое имущественное право на оцениваемые участки и подобранные аналоги – право собственности. Корректировка по данному показателю не применялась.

#### ***Корректировка на целевое назначение земельного участка (на категорию и вид разрешенного использования)***

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Подобранные аналоги имеют категорию земель: земли населенных пунктов. Аналоги №1 и №2 имеют вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Аналог №3 имеет вид разрешенного использования (по документу): под размещение молочного комплекса.

В разделе 4.3 настоящего отчета представлено подробное описание регулирования правых земельных отношений в РФ.

Для оценки земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, существенным ценообразующим фактором является не категория земель, а разрешенное использование (целевое назначение) участка, которое позволяет использовать участок под определенные цели.

Земельные участки с разрешенным использованием для сельскохозяйственного

производства, вне зависимости от категории земель, относятся к одному сегменту рынка и имеют единый состав ценообразующих факторов.

Вне зависимости от категории земель к участкам для сельхозпроизводства относятся любые земли, на которых разрешена обработка земли, выращивание сельскохозяйственной продукции, ее переработка. На участках для сельскохозяйственного производства вне зависимости от категории законом разрешено строить любые не капитальные сооружения хозяйственного назначения: фермы, ангары, склады и прочее. Капитальное строительство возможно только по специальному разрешению. Для некапитальных построек оно не требуется, как и регистрация таких сооружений.

Земельные участки с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, вне зависимости от категории земель, относятся к одному сегменту рынка и имеют единый состав ценообразующих факторов. На открытом рынке представлены земельные участки для сельскохозяйственного производства категорий: земли населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения.

С точки зрения регулирования застройки и строительства объекта недвижимости с определенными характеристиками, доходности и полезности земельного участка для его владельца, существенной разницы между участками соответствующего ВРИ в рамках различных категорий земель не выявлено. С точки зрения регулирования оборота земельных участков, земли населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения имеют одинаковую оборотоспособность, их оборот не регулируется отдельными нормативными актами. Также земли для сельскохозяйственного производства в составе земель населенных пунктов не имеют различий в условиях оборота по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения.

В этой связи корректировка для цен аналогов №1 и №2 на целевое назначение земельных участков принимается равной нулю.

Поскольку аналог №3 имеет более узкое назначение - под размещение молочного комплекса, целевое назначение данного участка имеет более узкий характер по сравнению с Объектом оценки и остальными аналогами. Цену данного аналога необходимо скорректировать по этому показателю.

Величина корректировки для аналога №3 определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2016» под редакцией Лейфера Л.А., том 1 часть 1 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Коэффициент, отражающий отношение удельной цены специализированного производственного объекта к удельной цене подобного универсального производственного объекта на активном рынке находится в диапазоне 1,19-1,25. Для цены аналога №3 использована корректировка округленно 1,2, что в процентном выражении составляет «+20%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

### ***Корректировка на местоположение***

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. В данном случае оцениваемый земельный участок расположен в Домодедовском районе Московской области, вблизи небольшого населенного пункта – села или деревни. Все подобранные аналоги также расположены в Домодедовском районе, вблизи деревни или села.

Оценщиками выявлено, что оцениваемые земельные участки и подобранные для сравнения объекты-аналоги отличаются расстоянием от МКАД. Корректировка на местоположение в данном случае проводится исходя из фактора удаления участка от МКАД.

Данная зависимость была определена оценщиками на основании справочных данных исследования, проведенного Научно-исследовательским центром профессиональной оценки (НЦПО) под ред. Яскевича Е.Е. СРК-2018, стр. 21, таблица 8. «Местоположение. Корректировочные коэффициенты для ЗУ производственно-складского назначения. Московская область», а также исходя из собственного опыта оценочной деятельности.

Величина корректировки определяется, исходя из следующих факторов: оцениваемый

участок находится на расстоянии от МКАД до 25 км, аналоги №1 и №3 – до 45 км, аналог №2 – до 40 км.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

### **Корректировка на площадь земельного участка**

Важным ценообразующим фактором является площадь земельного участка. По мнению специалистов рынка земли, участки меньшей площади продаются по более высокой цене за 1 кв. м, чем аналогичные участки большей площади.

Величина корректировки на площадь для подобранных аналогов определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016», том №3 «Земельные участки», составленного на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А.(стр.176, табл. 54).  
Корректировки на масштабный фактор для земель сельскохозяйственного назначения).

### **Таблица 6.3.3-1. Корректировка на площадь земельного участка**

| Площадь                            | Аналоги                   |                                 |                                    |                            |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
|                                    | до 100 000 м <sup>2</sup> | 100 000- 300 000 м <sup>2</sup> | 300 000 – 1 000 000 м <sup>2</sup> | свыше 1 млн м <sup>2</sup> |
| <b>Объект оценки</b>               |                           |                                 |                                    |                            |
| до 100 000 м <sup>2</sup>          | 1,00                      | 1,08                            | 1,22                               | 1,28                       |
| 100 000- 300 000 м <sup>2</sup>    | 0,93                      | 1,00                            | 1,13                               | 1,19                       |
| 300 000 – 1 000 000 м <sup>2</sup> | 0,82                      | 0,88                            | 1,00                               | 1,05                       |
| свыше 1 000 000 м <sup>2</sup>     | 0,78                      | 0,84                            | 0,96                               | 1,00                       |

«Справочник оценщика недвижимости-2016», том №3 «Земельные участки», составленного на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А.(стр.176, табл. 54).

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

### **Корректировка инженерные коммуникаций**

Согласно существующей методологии оценки земельных участков необходимо учитывать инженерные коммуникации, подведенные на земельный участок от центральных сетей. Локальные коммуникации и внутриплощадочные сети являются улучшениями участка и при определении рыночной стоимости земельного участка не должны учитываться.

В данном случае оценивается незастроенный земельный участок с видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. На участок не подведены центральные инженерные коммуникации, по границе участка имеется электроснабжение.

Все подобранные аналоги являются незастроенными участками, по границе имеется электроснабжение. Аналоги по данному показателю сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

### **6.3.4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки**

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется, исходя из расчета средней арифметической цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на площадь Объекта оценки.

Рыночная стоимость Объекта оценки – Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет: **204 557 400 рублей**.

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 7.1. Согласование результатов, полученных разными подходами к оценке

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость Объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем отчете является Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проведена с использованием сравнительного подхода, доходный и затратный подход к оценке не применялись по причинам, описанным в соответствующем разделе настоящего отчета. Поскольку в рамках использованного подхода применялось только по одному методу, согласование стоимости в рамках подхода не требуется.

**Таблица 7.1-1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки**

| № | Подходы  | Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. | Весовые коэффициенты |
|---|--|---|----------------------|
| 1 | Затратный подход   | не применялся                           | 0                    |
| 2 | Сравнительный подход   | 204 557 400                             | 1,0                  |
| 3 | Доходный подход  | не применялся                           | 0                    |
| 4 | <b>Согласованная рыночная стоимость Объекта оценки, руб.</b> | <b>204 557 400</b>                      | 1,0                  |

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

### 7.2. Вывод об итоговой рыночной стоимости Объекта оценки

С учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета, можно сделать вывод об итоговой стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки – Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29, по состоянию на дату оценки составляет:

**204 557 400 (Двести четыре миллиона пятьсот пятьдесят семь тысяч четыреста) рублей.**

## 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

**Объект оценки:** Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29 (далее Объект оценки).

**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:** Объектом оценки является Незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.

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

Характеристики объекта оценки представлены в Приложении 1 к Заданию на оценку.

**Адрес (местоположение):** Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.

**Права, учитываемые при оценке:** право собственности.

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека. Основание: договор ипотеки от 29.01.2007. Залогодержатель: АО «БТА Банк». Настоящая оценка проводится без учета обременения оцениваемого имущества в виде залога, исходя из целей настоящей оценки.

**Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006, адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А).

**Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006, адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А).

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости для определения начальной цены продажи имущества на торгах в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

**Основание для проведения оценки:** Договор №0040-ОЦ/2018 от 19.04.2018, Задание на оценку от 19.04.2018.

**Заказчик оценки:** Конкурсный управляющий ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493) Лагода Максим Сергеевич (ИНН 774385020975), член Союза "МСРО АУ "Стратегия" (ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342, адрес: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6, пом. 5, 6А), действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области от «06» апреля 2015г. по делу № А41-3893/15.

**Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость<sup>18</sup>.

**Дата оценки:** 31 марта 2018г.

**Дата осмотра Объекта оценки:** 31 марта 2018г.

**Период проведения оценки:** с 11.04.2018 по 16.10.2018.

<sup>18</sup> Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

**Материалы, представленные исполнителю:** Выписка из ЕГРП от 04.04.2018 №99/2018/91363524, Акт визуального осмотра (обследования) объекта оценки, выполненного представителем оценщика, прочие документы.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Балансовая стоимость:** нет данных.

**Форма Отчета и объем исследования:** Отчет на русском языке в двух экземплярах в бумажной форме. Отчет об оценке включает в себя следующую информацию и/или разделы: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе; допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; согласование результатов.

**Особые условия:** При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Представленный Исполнителем Отчет об оценке рыночной стоимости подлежит согласованию в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков.

**Наименования исполнителя:** ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А.. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк». Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707, тел. +7(499) 124-85-58. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17. Срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование». Полис обязательного страхования №022-073-001867/18. Срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

**Сведения об оценщике:** Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел. +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 004300 от 17.04.2008. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности, – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 13 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m\_trast@mail.ru.

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки составляет:**

**204 557 400 (Двести четыре миллиона пятьсот пятьдесят семь тысяч четыреста) рублей**

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **1. Правовая информация**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года;
3. Свод стандартов оценки ССО РОО -2015.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.

### **2. Методическая и справочная информация**

1. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
2. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
3. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.
4. Основы оценки стоимости имущества, Федотова М. А., Королев И.В., Бакулина А.А., Алексеевна, Тазикина Т.В., Издательство: Кнорус, 2016 г.
5. Оценка недвижимости, Грязнова А.Г., Федотова М. А., учебное пособие, Финансовый университет, 2010г.
6. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции, Севостьянов А.В, 2008г.
7. Оценка стоимости земельных участков, В.И. Петров, 2012 г., Москва, Финансовый университет, учебное пособие.
8. «Справочник рыночных корректировок» СРК-2018, за 2018г., под ред. Е.Е. Яскевича.
9. «Справочник оценщика недвижимости-2016», том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.
10. «Справочник оценщика недвижимости-2016», том 3 «Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А.

### **3. Интернет-сайты**

<https://ru.wikipedia.org/>, <http://cao.mos.ru/areas-cao/hamovniki/>, <http://srroo.ru/>, <http://economy.gov.ru/>,  
<http://depr.mos.ru/>, <http://www.realto.ru/>, <http://www.ricci.ru/>, <http://naibecar.com/research/>,  
<http://blackwood.ru/>, <http://zdanie.info/>, <http://rrg.ru/>, <http://www.cre.ru/>, <http://www.colliers.com/>,  
<http://www.fivedays.ru/>, <http://www.valnet.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.mesto.ru/>,  
<http://fortexgroup.ru/>, и др.

## 4. Задание на оценку

Договор №0040-ОЦ/2018 от 19.04.2018

### Задание на оценку

г. Москва

«11» Апреля 2018 г.

**Объект оценки:** Земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.

**Состав объекта оценки:** Объект недвижимого имущества - незастроенный земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.

**Местонахождение имущества:** Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр. 29.

**Права, учитываемые при оценке:** право собственности.

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека. Основание: договор ипотеки от 29.01.2007. Залогодержатель: АО «БТА Банк». Настоящая оценка проводится без учета обременения оцениваемого имущества в виде залога, исходя из целей настоящей оценки.

**Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006, адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А).

**Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493, присвоен 06.09.2006, адрес: Московская область, г. Домодедово, Микрорайон Западный, ул. Рабочая 44А).

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости для определения начальной цены продажи имущества на торгах в соответствии с требованиями абз. 2 п. 2 статьи 131 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 0040-ОЦ/2018 от 11.04.2018, Задание на оценку от 11.04.2018.

**Заказчик работы:** Конкурсный управляющий ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554, ОГРН 5067746440493) Лагода Максим Сергеевич (ИНН 774385020975), член Союза "МСРО АУ "Стратегия" (ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342, адрес: 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6, пом. 5, 6А), действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области от «06» апреля 2015г. по делу № А41-3893/15.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость<sup>19</sup>.

**Дата оценки:** 31.03.2018.

**Дата осмотра объекта оценки:** 31.03.2018. Осмотр произведен представителем оценщика.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Период проведения оценки:** с 11.04.2018 по 16.10.2018.

**Материалы, представленные исполнителю:** Выписка из ЕГРН от 04.04.2018 №99/2018/91363524, Акт визуального осмотра (обследования) объекта оценки, выполненного представителем оценщика, прочие документы и сведения.

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка** в соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке;

<sup>19</sup> Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
  - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
  - 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.
17. Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости.
18. Объект, указанный в настоящем отчете предполагается выставить на торги единым имущественным лотом.

**Форма Отчета и объем исследования:** Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; согласование результатов.

**Особые условия:** При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Представленный Исполнителем Отчет об оценке рыночной стоимости подлежит согласованию в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков.

Генеральный директор  
ЗАО «Мегаполис Траст»  
Адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3  
Расчетный счет 40702810700060000564 в  
ОАО «Московский Кредитный Банк»  
Корр. счет 30101810300000000659  
БИК 044585659  
ИНН 7727520245 КПП 772701001

Конкурсный управляющий  
ЗАО «Бизнес-Элит» (ИНН 7706631554,  
ОГРН 5067746440493) Лагода Максим  
Сергеевич (ИНН 774385020975), член  
Союза "МСРО АУ "Стратегия" (ОГРН  
1023601559035; ИНН 3666101342, адрес:  
125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6, пом. 5,  
6А), действующий на основании решения  
Арбитражного суда Московской области от  
«06» апреля 2015г. по делу № А41-3893/15

\_\_\_\_\_ О.А. Назарова

\_\_\_\_\_ М.С. Лагода

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о постановке на учет юридического лица в налоговом органе  
по месту нахождения на территории Российской Федерации**

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Закрытое акционерное общество "Мегалполис Траст"  
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0 | 4 | 7 | 7 | 9 | 6 | 6 | 5 | 7 | 0 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

место нахождения 117036, Г.МОСКВА, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., д.3  
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации  
07 сентября 2004 г., 77 006934216  
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации  
юридического лица Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 07 сентября 2004 г.  
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции МНС России № 27 по Юго-Западному  
административному округу г.Москвы

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 2 | 7 |
|---|---|---|---|

  
(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему  
ИНН/КПП 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 2 | 7 | 5 | 2 | 0 | 2 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

 / 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 2 | 7 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Главный специалист Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве



Михайлова Г.М.  
(подпись, фамилия, инициалы)

серия 77 № 006934217

|   |         |                    |
|---|---------|--------------------|
|  | Форма № | <b>Р 5 1 0 0 1</b> |
|---|---------|--------------------|

**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о государственной регистрации юридического лица**

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"  
(полное наименование создаваемого юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "Мегаполис Траст"  
(сокращенное наименование юридического лица)

Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"  
(фирменное наименование)

«07» «сентября» «2004» за основным государственным регистрационным номером  
(число) (месяц (прописью)) (год)

**1 0 4 7 7 9 6 6 6 5 7 0 7**

**Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве**  
(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист Межрайонной инспекции  
МНС России № 46 по г.Москве



Михайлова Г.М.  
(подпись, ФИО)

серия 77 № 006934216  
**МП**

**ПОЛИС № 022-073-001092/17**

**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 № 022-073-001092/17 от 20.06.2017г. 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:   | <b>Закрытое акционерное общество «Мегаполис Трест»</b>   |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:  | <b>117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3</b>   |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:  | <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>  |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                    | <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>  |
| ФРАНШИЗА:   | <i>Не установлена</i>  |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:   | <b>18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей</b>  |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:                              | <i>Единовременно, безналичным платежом</i>   |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):                    | <b>с «30» июля 2017 года по «29» июля 2018 года</b>  |
| 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"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul> |
| 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"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>   |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 20.06.2017г.</li> </ol>  |

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

  
М.П. (Потапова Е.Ю.)  
«20» июня 2017г.

**Страхователь:**  
**Закрытое акционерное общество  
«Мегаполис Трест»**  
Генеральный директор на основании Устава

  
М.П. (Назарова О.А.)  
«20» июня 2017г.

**ПОЛИС № 022-073-001867/18**
**страхования гражданской ответственности 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, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001867/18 от 21.06.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

|  |  |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | <b>Закрытое акционерное общество «Мегаполис Трост»</b>   |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:                         | <b>117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3</b>   |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>  |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>  |
| ФРАНШИЗА:                                  | <i>Не установлена</i>  |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:                          | <b>18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей</b>  |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | <i>Единовременно, безналичным платежом</i>   |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | <b>с «30» июля 2018 года по «29» июля 2019 года</b>  |
| 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"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul> |
| 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"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>   |

**Страховщик:**
**ООО «Абсолют Страхование»**

 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.


(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**
**Закрытое акционерное общество**  
**«Мегаполис Трост»**

Генеральный директор на основании Устава



(Назарова О.А.)



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004300 от «07» апреля 2017 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004300 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Двухсторонний Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Колодежная Наталья Анатольевна  
 Паспортные данные: Сер. 4509 №973185 выдан Отделением по району Чертаново Северное ОУФМС России по гор. Москве в ЮАО (код подразделения - 770-043) 03.12.2008
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  
 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**  
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действующим и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Колодежная Наталья Анатольевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:  
 (Начальник отдела страхования, филиала «Архитектурно-технических рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5751412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)





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

Колодяжная Наталья Анатольевна

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

о том, что Колодяжная Наталья Анатольевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «17» апреля 2008 г. за регистрационным номером 004300

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 31 лет

Квалификационный аттестат:

- №010581-1 от 17.04.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 17.04.2021;
- №011884-2 от 10.05.2018, направление: Оценка движимого имущества, действителен до 10.05.2021

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 02.07.2018 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 02 июля 2018 г.

Дата составления выписки 02 июля 2018 г.

Исполнительный директор

М.П.



(подпись)

С.Д. Заякин



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ

### Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией

Справочная информация для корректировки на торг

#### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 78

| Класс объектов  | Активный рынок |                      |       |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                |                      |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 11,6%          | 7,5%                 | 15,6% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 9,7%           | 6,2%                 | 13,2% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,1%          | 10,2%                | 20,1% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 10,4%          | 6,5%                 | 14,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,1%           | 5,6%                 | 12,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 14,1%          | 9,5%                 | 18,6% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,4%          | 7,3%                 | 15,5% |

«Справочник оценщика недвижимости-2016», том 3 «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., стр. 280, таб. 78.

#### Справочная информация для корректировки на местоположение

Таблица 8. Местоположение. Корректировочные коэффициенты для ЗУ производственно-складского назначения

| Расстояние от МКАД | Аналоги, км |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
|--------------------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
|                    | 1           | 5    | 10   | 15   | 20   | 25   | 30   | 35   | 40   | 45   | 50   | 55   | 60   | 65   | 70   | 75    |       |
| Объекты оценки, км | 1           | 1,00 | 2,42 | 3,55 | 4,43 | 5,19 | 5,87 | 6,49 | 7,07 | 7,61 | 8,11 | 8,60 | 9,06 | 9,51 | 9,93 | 10,35 | 10,75 |
|                    | 5           | 0,41 | 1,00 | 1,46 | 1,83 | 2,14 | 2,42 | 2,68 | 2,92 | 3,14 | 3,35 | 3,55 | 3,74 | 3,92 | 4,10 | 4,27  | 4,43  |
|                    | 10          | 0,28 | 0,68 | 1,00 | 1,25 | 1,46 | 1,66 | 1,83 | 1,99 | 2,14 | 2,29 | 2,42 | 2,55 | 2,68 | 2,80 | 2,92  | 3,03  |
|                    | 15          | 0,23 | 0,55 | 0,80 | 1,00 | 1,17 | 1,32 | 1,46 | 1,59 | 1,72 | 1,83 | 1,94 | 2,04 | 2,14 | 2,24 | 2,33  | 2,42  |
|                    | 20          | 0,19 | 0,47 | 0,68 | 0,85 | 1,00 | 1,13 | 1,25 | 1,36 | 1,46 | 1,56 | 1,66 | 1,74 | 1,83 | 1,91 | 1,99  | 2,07  |
|                    | 25          | 0,17 | 0,41 | 0,60 | 0,76 | 0,88 | 1,00 | 1,11 | 1,20 | 1,29 | 1,38 | 1,46 | 1,54 | 1,62 | 1,69 | 1,76  | 1,83  |
|                    | 30          | 0,15 | 0,37 | 0,55 | 0,68 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,17 | 1,25 | 1,32 | 1,40 | 1,46 | 1,53 | 1,59  | 1,66  |
|                    | 35          | 0,14 | 0,34 | 0,50 | 0,63 | 0,74 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,22 | 1,28 | 1,35 | 1,41 | 1,46  | 1,52  |
|                    | 40          | 0,13 | 0,32 | 0,47 | 0,58 | 0,68 | 0,77 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,13 | 1,19 | 1,25 | 1,31 | 1,36  | 1,41  |
|                    | 45          | 0,12 | 0,30 | 0,44 | 0,55 | 0,64 | 0,72 | 0,80 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1,22 | 1,28  | 1,32  |
|                    | 50          | 0,12 | 0,28 | 0,41 | 0,52 | 0,60 | 0,68 | 0,76 | 0,82 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,11 | 1,16 | 1,20  | 1,25  |
|                    | 55          | 0,11 | 0,27 | 0,39 | 0,49 | 0,57 | 0,65 | 0,72 | 0,78 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14  | 1,19  |
|                    | 60          | 0,11 | 0,25 | 0,37 | 0,47 | 0,55 | 0,62 | 0,68 | 0,74 | 0,80 | 0,85 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,09  | 1,13  |
|                    | 65          | 0,10 | 0,24 | 0,36 | 0,45 | 0,52 | 0,59 | 0,65 | 0,71 | 0,77 | 0,82 | 0,87 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04  | 1,08  |
|                    | 70          | 0,10 | 0,23 | 0,34 | 0,43 | 0,50 | 0,57 | 0,63 | 0,68 | 0,74 | 0,78 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00  | 1,04  |
|                    | 75          | 0,09 | 0,23 | 0,33 | 0,41 | 0,48 | 0,55 | 0,60 | 0,66 | 0,71 | 0,76 | 0,80 | 0,84 | 0,88 | 0,92 | 0,96  | 1,00  |

«Справочник рыночных корректировок», СПК-2018, стр. 222, табл. 77.

Справочная информация для корректировки назначения земельного участка

Таблица 77.

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта | 1,22             | 1,19                   | 1,25 |
| Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта                       | 1,24             | 1,22                   | 1,27 |

*«Справочник оценщика недвижимости-2016» под редакцией Лейфера Л.А., том 1 часть 1 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 222, таб. 77*

Справочная информация для корректировки удельной цены земельного участка на площадь

Таблица 54

| Земельные участки сельскохозяйственного назначения |        |        |       |        |      |
|--|--------|--------|-------|--------|------|
| Площадь, га  |        | аналог |       |        |      |
|  |        | <10    | 10-30 | 30-100 | ≥100 |
| объект<br>оценки                                   | <10    | 1,00   | 1,08  | 1,22   | 1,28 |
|  | 10-30  | 0,93   | 1,00  | 1,13   | 1,19 |
|  | 30-100 | 0,82   | 0,88  | 1,00   | 1,05 |
|  | ≥100   | 0,78   | 0,84  | 0,96   | 1,00 |

*«Справочник оценщика недвижимости-2016», том 3 «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., стр. 176, таб. 54.*

## Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.6 «Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости»

### Информация об объекте №1

**Коммерческая земля, 342 сот.**

Московская область, Домодедово городской округ, Раствуново село [На карте](#)

Каширское шоссе, 35 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

**30 000 000 ₽**

87 720 ₽ за сот.

PRO

**Евгений Иванов**  
Частный маклер  
32 объявления

**+7 495 740-94-81**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

---

**АpartVille м. Селигерская** РЕКЛАМА

Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе. Первая линия Дмитровское ш. Тел.: (495) 374-55-99

Проектная декларация на рекламируемом сайте

<https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/154746320/>

### Информация об объекте №2

**Коммерческая земля, 1,3 га**

Московская область, Домодедово городской округ, Редькино деревня [На карте](#)

Домодедовская, 25 мин. на транспорте

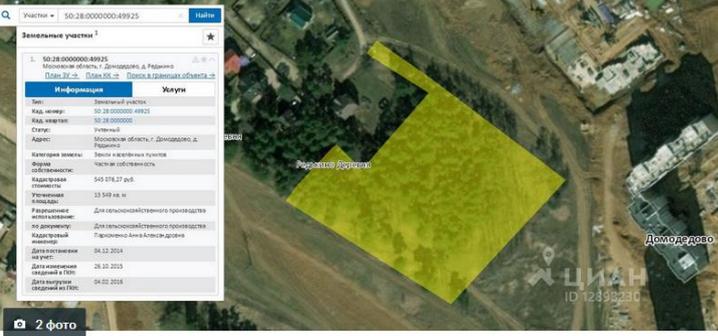
Каширское шоссе, 25 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Участки 50:28:0000000:49925

**Земельные участки**

| Информация   | Жизни |
|--|-------|
| Тип: Земельный участок                                 |       |
| Кад. номер: 50:28:000000:49925                         |       |
| Кад. квартал: 50:28:000000                             |       |
| Статус: Участок  |       |
| Адрес: Московская область, Домодедово, д. Редькино     |       |
| Категория земель: Земля населенных пунктов             |       |
| Формы: Частная собственность                           |       |
| Общая площадь: 545 076,27 кв. м                        |       |
| Уч. площадь: 13 549 кв. м                              |       |
| Регистрация: Для сельскохозяйственного производства    |       |
| Инвентаризация: Для сельскохозяйственного производства |       |
| Кадровый учет: Пашковское Агро-Александровское         |       |
| Дата постановки на учет: 04.12.2014                    |       |
| Дата окончания действия в Росреестре: 28.10.2015       |       |
| Дата окончания действия в ЕГРН: 04.02.2018             |       |
| Дата внесения сведений в ЕИС: 04.02.2018               |       |



2 фото

**60 000 000 ₽**

46 153 847 ₽ за га

[Следить за изменением цены](#)

УСН

PRO

**Евгений Иванов**  
Частный маклер  
32 объявления

**+7 495 740-94-81**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

---

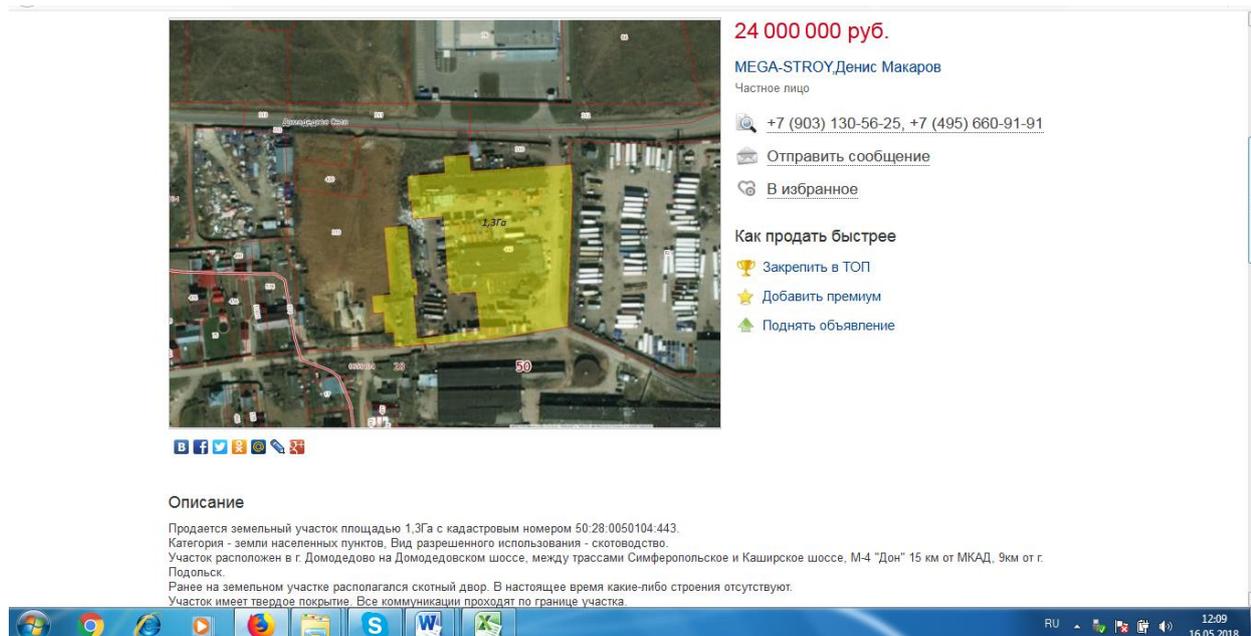
**ЖК LIFE-Ботанический сад!** РЕКЛАМА

Скидка до 5% на торговую недвижимость у метро! Лучшая транспортная доступность! Тел.: (499) 688-89-14

Проектная декларация на рекламируемом сайте

<https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/172189116/>

## Информация об объекте №3



**24 000 000 руб.**

**MEGA-STROY** Денис Макаров  
Частное лицо

+7 (903) 130-56-25, +7 (495) 660-91-91

Отправить сообщение

В избранное

**Как продать быстрее**

- Закрепить в ТОП
- Добавить премиум
- Поднять объявление

**Описание**

Продается земельный участок площадью 1,3Га с кадастровым номером 50:28:0050104:443. Категория - земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - скотоводство. Участок расположен в г. Домодедово на Домодедовском шоссе, между трассами Симферопольское и Каширское шоссе, М-4 "Дон" 15 км от МКАД, 9км от г. Подольск. Границы на земельном участке располагался скотный двор. В настоящее время какие-либо строения отсутствуют. Участок имеет твердое покрытие. Все коммуникации проходят по границе участка.

<http://www.unibo.ru/m5697371/prodazha-uchastok-1-3-ga-pod-skotovodstvo.htm>

## Информация об объекте №4

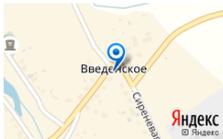
**Описание**

Продается участок 8га СХ назначения (можно частями), с Введенское, Домодедовский район. Электричество и газ по границе. Цена: 8 000 руб. за сотку, торг, рассрочка. Есть и другие участки на продажу и в аренду.

**Характеристики**

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Тип предложения       | Продам                             |
| Площадь участка, сот. | 800                                |
| Газ                   | Да                                 |
| Электричество         | Да                                 |
| Срочно                | Да                                 |
| Адрес                 | Домодедовский район, с. Введенское |

**Контактная информация**



Компания: Евгений

Контактное лицо: Евгений

Телефон: 89153000155

E-mail: fayancev-evgenii@mail.ru

<http://www.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelniy-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm>

## Информация об объекте №5

### Описание

Продается земельный участок площадью 4 га (можно частями), расположенный по адресу: Домодедовский р-н, с.Введенское. В настоящее время участок имеет категорию: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение молочного комплекса (подойдет для сельскохозяйственного производства). Участок располагается рядом с деревней и рекой, вдоль участка проходит асфальтная дорога. Электричество и газ и водопровод по границе. Кадастровый номер: 50.28.0090422.35  
Цена: 6000000 руб.

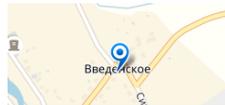
Готовы оказать услуги по изменению вида разрешенного использования под ваш проект (изменение возможно как до покупки участка на основании предварительного договора купли-продажи так и после).  
В дальнейшем возможна помощь в оформлении технических условий, оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию.

Есть другие участки и строения на продажу и в аренду.

### Характеристики

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Тип предложения       | Продам                           |
| Площадь участка, сот. | 400                              |
| Газ                   | Да                               |
| Электричество         | Да                               |
| Водопровод            | Да                               |
| Адрес                 | Домодедовский р-н, с. Введенское |

### Контактная информация



Компания: Земля Домодедово

Контактное лицо: Евгений Иванов

Телефон: 84957409481

E-mail: mup.ksp@bk.ru



<http://www.unibo.ru/m5772972/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-4-ga-domodedovo.htm>

## Информация об объекте №6

### Описание

Продается земельный участок площадью 11 га (можно частями), расположенный по адресу: Домодедовский район, д. Соломыково. В настоящее время участок имеет категорию: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства. Электричество и газ по границе.

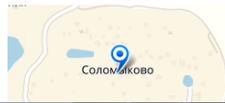
Кадастровый номер: 50.28.0000000.49677  
Цена: 6 400 руб. за сот., весь за 7 000 000 руб.  
Окажем услуги по изменению вида разрешенного использования под ваш проект (изменение возможно как до покупки участка на основании предварительного договора купли-продажи так и после).  
В дальнейшем возможна помощь в оформлении технических условий, оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию.

Есть и другие участки и строения на продажу и в аренду.

### Характеристики

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Тип предложения       | Продам                             |
| Площадь участка, сот. | 1100                               |
| Газ                   | Да                                 |
| Электричество         | Да                                 |
| Срочно                | Да                                 |
| Адрес                 | Домодедовский район, д. Соломыково |

### Контактная информация



Компания: Земля Домодедово

Контактное лицо: Евгений Иванов

Телефон: 84957409481

E-mail: mup.ksp@bk.ru



<http://www.unibo.ru/m5772976/zemlya-11ga-selskohozyaystvennogo-naznacheniya.htm>

## Информация об объекте №7

### Описание

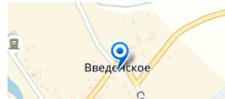
продается земельный участок площадью 6,5 га (можно частями), расположенный по адресу: Домодедовский р-н, с.Введенское. В настоящее время участок имеет категорию: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение молочного комплекса (подойдет для сельскохозяйственного производства). Участок располагается рядом с деревней и рекой, вдоль участка проходит асфальтная дорога. Электричество и газ и водопровод по границе. Кадастровый номер: 50/28/0090422/35. Цена: 4000 руб. за сот., за весь 2 600 000 руб. Окажем услуги по изменению вида разрешенного использования под ваш проект (изменение возможно как до покупки участка на основании предварительного договора купли-продажи так и после). В дальнейшем возможна помощь в оформлении технических условий, оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию.

Есть другие участки и строения на продажу и в аренду.

### Характеристики

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Тип предложения       | Продам                     |
| Площадь участка, сот. | 600                        |
| Газ                   | Да                         |
| Электричество         | Да                         |
| Водопровод            | Да                         |
| Адрес                 | Г. Домодедово с введенское |

### Контактная информация



Компания: Земля Домодедово

Контактное лицо: Евгений Иванов

Телефон: 84957409481

E-mail: mup.ksp@bk.ru



<http://www.unibo.ru/m5944557/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-6-ga-domodedovo-mozhno-chastyami.htm>

## Информация об объекте №8

### Описание

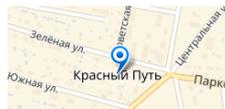
продается земельный участок площадью 46 га (можно частями), расположенный по адресу: г. Домодедово, вблизи с. Красный путь. В настоящее время участок имеет категорию: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства. Электричество, газ и дорога вдоль участка. Кадастровый номер: 50/28/0000000/50013. Цена: от 10 000 до 30 000 руб. за сот. (в зависимости какая часть), за весь 69 000 000 руб. торг, возможна рассрочка. Окажем услуги по изменению вида разрешенного использования под ваш проект (изменение возможно как до покупки участка на основании предварительного договора купли-продажи так и после). В дальнейшем возможна помощь в оформлении технических условий, оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию.

Есть и другие участки и строения на продажу и в аренд

### Характеристики

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Тип предложения       | Продам                                |
| Площадь участка, сот. | 4600                                  |
| Газ                   | Да                                    |
| Электричество         | Да                                    |
| Адрес                 | Г. Домодедово, вблизи с. Красный путь |

### Контактная информация



Компания: Земля Домодедово

Контактное лицо: Евгений Иванов

Телефон: 84957409481

E-mail: mup.ksp@bk.ru



<http://www.unibo.ru/m6059782/prodaetsya-zemlya-dlya-selskohozyaystvennogo-proizvodstva-46ga-domodedovo.htm>

## Информация об объекте №9

**С/Х назначения в продажу**

|                 |                |                  |            |
|-----------------|----------------|------------------|------------|
| Цена:           | 3 500 000 Р    | Площадь участка: | 12 га      |
| Цена за га:     | 291 666 Р      | Дата публикации: | 19 февраля |
| Тип объекта:    | с/х назначения | Дата обновления: | 13 мая     |
| Тип объявления: | вторичка       |                  |            |

**Описание**

Участок 11.250 кв. граничит с деревней Красино (17 км от метро Домодедовская Москва). Коммуникации по границе - свет, газ. Живописное место, участок граничит с прудом, на участке частично лес. Деревня застроена, есть магазины, хорошие подъездные пути асфальт. От участка до трассы аэропорт Домодедово 3 км, до аэропорта 13 км. Хорошая транспортная доступность.

**Информация**

Продам земельный участок площадью 1200 соток, Московская область, Новокаширское шоссе, цена 3 500 000 руб. Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

👍 Пожаловаться   📌 Заметка   🖨 Печать   📄 PDF

**Расположение**

Московская область, городской округ Домодедово, деревня Красино

- м. Зябликово: 18 км на карте
- г. Домодедово (центр): 4 км на карте
- м. Красногвардейская: 18 км на карте
- г. Видное: 13 км на карте

Коттеджный поселок "Берёзки". Дома на Рублёвке в готовом поселке от 64 млн рублей! Современная европейская архитектура. 15 минут до МКАД.

+7 (495) 225-99-90

Все спецпредложения

реклама

**ГОЛЬФСТРИМ**  
ОХРАННЫЕ СИСТЕМЫ

Для квартиры, дома или бизнеса

От 1290 Р/месяц

[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_\\_\\_ploschadyu\\_1200\\_sotok\\_moskovskaya\\_oblast\\_gorodskoy\\_okrug\\_domodedovo\\_derevnya\\_krasino\\_6798286761/](https://move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_1200_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_domodedovo_derevnya_krasino_6798286761/)

## Информация об объекте №10

**Продается земля с/х назначения, 2.45 га, Константиново, пос. Володарского**

10 000 000 6 000 000 Р    цена за га 2 448 979 Р

руб   долл   евро   btc

📍 [Раменский р-н с. Константиново](#) пос. Володарского  
полный адрес  
📍 [Володарское ш.](#) 🚗 17 км от МКАД

🌟 Добавить в избранное

📅 25 марта 2016   👁 624 (+3 за сегодня)   🔄 Обновлено 14 мая

👍 Пожаловаться   📌 Заметка   🖨 Печать   📄 PDF

**A101**   Квартиры с отделкой от 2.8 млн руб. – лучшее начало лета. Узнать больше. [Узнать больше](#)

**Геннадий**  
Риелтор  
47 объявлений  
Был(а): вчера в 11:12  
3 года 56 дней на сайте

**+7 (926) 591-59-48**

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Отправить заявку

[https://move.ru/objects/ramenskiy\\_rayon\\_selo\\_konstantinovo\\_ul\\_pos\\_volodarskogo\\_2267177478/](https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_selo_konstantinovo_ul_pos_volodarskogo_2267177478/)

## Информация об объекте №11

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website move.ru. The browser's address bar shows the URL: [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_\\_\\_ploschadyu\\_7800\\_sotok\\_moskovskaya\\_oblast\\_leninskiy\\_rayon\\_der](https://move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_7800_sotok_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_der).

The listing details include:

- Price:** 62 000 000 ₪ (794 871 ₪ per hectare)
- Location:** Ленинский р-н г. Видное, Московская область, Ленинский район, деревня Петрушино, Новокаширское ш., 3 км от МКАД
- Area:** 3.78 га (3.29 га plot area, 30 lots in settlement)
- Category:** Участок №3
- Cadastral Number:** 50:21:0090212:1346
- Views:** 46 (+3 за сегодня), updated 13 мая

Additional features and text on the page:

- Buttons:** Добавить в избранное, Поделиться (Facebook, Telegram, VK, Print, PDF), Пожаловаться, Заметка, Печать, PDF.
- Alert:** A101 Квартыры с отделкой от 2.8 млн руб. – лучшее начало лета. Узнать больше
- Contact:** Александр, Собственник, +7 (925) 740-82-11. Text: Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru. Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.
- Call to Action:** Продайте быстрее! with buttons: Премиум размещение, Поднять объявление.
- Footer:** ad.adriver.ru/cgi-bin/click.cgi?sid=1&ad=639027&bt=21&bid=5232101&bn=5232101&md=546090649

[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_\\_\\_ploschadyu\\_7800\\_sotok\\_moskovskaya\\_oblast\\_leninskiy\\_rayon\\_der\\_evnya\\_petrushino\\_6806335944/](https://move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_7800_sotok_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_der_evnya_petrushino_6806335944/)

## Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.«Сравнительный подход»

### Информация об аналоге №1



Земельный участок: 50:25:0050000-49024

Информация: Категория: Земельный участок

Статус: Земельный участок, с/х назначения, с/х назначения, с/х назначения

Площадь участка: 800 кв. м

Площадь кадастрового участка: 800 кв. м

Площадь кадастрового участка: 800 кв. м

Площадь кадастрового участка: 800 кв. м

**6 400 000 руб.**

[КУПИТЬ с защитой](#)

Что такое защищенная сделка?

**Евгений**  
Компания

[89153000155](#)

[Отправить сообщение](#)

[В избранное](#)

**Как продать быстрее**

- [Закрепить в ТОП](#)
- [Добавить премиум](#)
- [Поднять объявление](#)

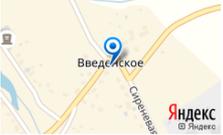
**Описание**

Продается участок 8га СХ назначения (можно частями), с Введенское, Домодедовский район. Электричество и газ по границе.  
Цена 8 000 руб. за сотку, торг, рассрочка.  
Есть и другие участки на продажу и в аренду.

**Характеристики**

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Тип предложения       | Продам                             |
| Площадь участка, сот. | 800                                |
| Газ                   | Да                                 |
| Электричество         | Да                                 |
| Срочно                | Да                                 |
| Адрес                 | Домодедовский район, с. Введенское |

**Контактная информация**



Компания: **Евгений**

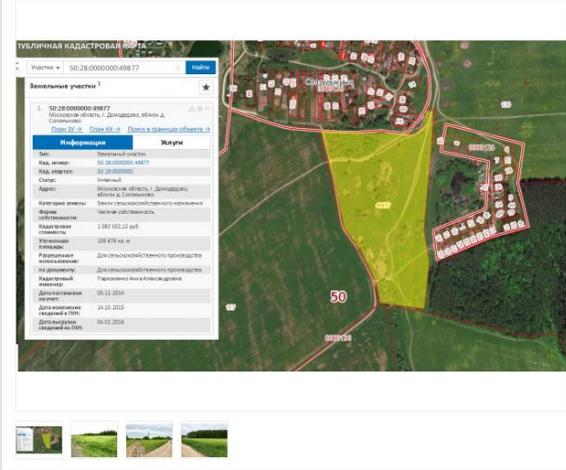
Контактное лицо: **Евгений**

Телефон: **89153000155**

E-mail: **fayancev-evgenii@mail.ru**

<http://www.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelniy-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm>

## Информация об аналоге №2



**УДЕЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ ЛИСТ**  
Участок № 50:28:0000000:49877

**Земельные участки 1**

50:28:0000000:49877  
Муниципальное образование "Домодедовский район", д. Соломыково

**Информация** | **Изображения**

Тип: Земельный участок  
Кад. номер: 50:28:0000000:49877  
Вид, номер: 50:28:0000000  
Статус: Учтенный  
Район: Домодедовский район, д. Соломыково  
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  
История: Частная собственность  
Площадь: 1 100 кв.м.  
Средняя стоимость: 288 208 руб./кв.  
Ипотека: Да  
Регистрация: Для сельскохозяйственного производства  
Использование: Для сельскохозяйственного производства  
Подразделение: Домодедовский район, д. Соломыково  
Кадастровый лист: Домодедовский район, д. Соломыково  
Дата окончания аренды: 09.11.2024  
Дата окончания аренды: 14.10.2025  
Дата окончания аренды: 04.03.2026

**7 000 000 руб.**

**КУПИТЬ с защитой**

Что такое защищенная сделка?

**Земля Домодедово**  
Компания

84957409481

Отправить сообщение

В избранное

**Как продать быстрее**

- Закрепить в ТОП
- Добавить премиум
- Поднять объявление

**Описание**  
Продается земельный участок площадью 11 га, (можно частями).

**Описание**  
Продается земельный участок площадью 11 га, (можно частями), расположенный по адресу: Домодедовский район, д. Соломыково. В настоящее время участок имеет категорию: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства. Электричество и газ по границе.  
Кадастровый номер: 50:28:0000000:49877  
Цена: 6 400 руб. за сот., весь за 7 000 000 руб.  
Окажем услуги по изменению вида разрешенного использования под ваш проект (изменение возможно как до покупки участка на основании предварительного договора купли-продажи так и после). В дальнейшем возможна помощь в оформлении технических условий, оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию.

Есть и другие участки и строения на продажу и в аренду.

**Характеристики**

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Тип предложения       | Продам                             |
| Площадь участка, сот. | 1100                               |
| Газ                   | Да                                 |
| Электричество         | Да                                 |
| Срочно                | Да                                 |
| Адрес                 | Домодедовский район, д. Соломыково |

**Контактная информация**

Соломыково

Компания: **Земля Домодедово**  
Контактное лицо: **Евгений Иванов**  
Телефон: **84957409481**  
E-mail: **mup.ksp@bk.ru**

<http://www.unibo.ru/m5772976/zemlya-11ga-selskohozyaystvennogo-naznacheniya.htm>

## Информация об аналоге №3



**2 600 000 руб.**

**КУПИТЬ**  
с защитой

Что такое защищенная сделка?

**Земля Домодедово**  
Компания

84957409481

Отправить сообщение

В избранное

**Как продать быстрее**

- Закрепить в ТОП
- Добавить премиум
- Поднять объявление

**Описание**

продается земельный участок площадью 6,5 га (можно частями).

**Описание**

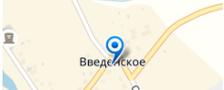
продается земельный участок площадью 6,5 га (можно частями), расположенный по адресу: Домодедовский р-н, с.Введенское. В настоящее время участок имеет категорию: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение молочного комплекса (подойдет для сельскохозяйственного производства). Участок располагается рядом с деревней и рекой, вдоль участка проходит асфальтная дорога. Электричество и газ и водопровод по границе. Кадастровый номер: 50:28:0090422:35  
Цена: 4000 руб. за сот., за весь 2 600 000 руб.  
Окажем услуги по изменению вида разрешенного использования под ваш проект (изменение возможно как до покупки участка на основании предварительного договора купли-продажи так и после). В дальнейшем возможна помощь в оформлении технических условий, оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию.

Есть другие участки и строения на продажу и в аренду.

**Характеристики**

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Тип предложения       | Продам                     |
| Площадь участка, сот. | 600                        |
| Газ                   | Да                         |
| Электричество         | Да                         |
| Водопровод            | Да                         |
| Адрес                 | Г. Домодедово с введенское |

**Контактная информация**



Компания: Земля Домодедово

Контактное лицо: Евгений Иванов

Телефон: 84957409481

E-mail: mup.ksp@bk.ru

<http://www.unibo.ru/m5944557/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-6-ga-domodedovo-mozhno-chastyami.htm>

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

### АКТ визуально осмотра (обследования) объекта недвижимости

1. Объект осмотра

|                     |   |
|---------------------|---|
| Объект недвижимости | Земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер: 50:28:0050312:2; категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного производства); адрес: Московская область, г. Домодедово, д.Кучино, стр.29. |
|---------------------|---|

2. Дата осмотра: 31 марта 2018 года.

3. В процессе проведения визуально осмотра (обследования) объекта недвижимости было установлено следующее:

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Тип объекта недвижимости                        | Незастроенный земельный участок |
| Текущее использование объекта                   | Не используется                 |
| Инженерные коммуникации, подведенные на участок | Отсутствуют                     |

4. В процессе проведения осмотра фотографирование оцениваемого объекта недвижимости не проводилось.

ФИО, должность представителя оценщика, проводившего осмотр:

Сячки Алексей Викторович (представитель по доверенности)

Подпись представителя оценщика, проводившего осмотр: \_\_\_\_\_



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 03.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                               |                             |                           |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Земельный участок             |                             |                           |
| (код объекта недвижимости)    |                             |                           |
| Лист № ___ Раздела 1          | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___       |
| 04.04.2018 № 99/2018/01363524 |                             | Всего листов выписки: ___ |
| Кадастровый номер:            |                             | 50:28:0050312:2           |

|  |  |
|--|--|
| Номер кадастрового квартала:   | 50:28:0000000  |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 09.09.2003   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют                                   |
| Адрес:   | Московская область, г. Домодедово, д. Кучино, стр.29 |
| Площадь:   | 3788100 кв. м  |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 152383898.7  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | 50:28:0000000:48247                                  |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | 50:28:0:14   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют                                   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

М.П.

## Раздел 1

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

|  |  |                            |                            |
|--|--|----------------------------|----------------------------|
| Земельный участок  |  | (вид объекта недвижимости) |                            |
| Лист № ____ Раздела 1  | Всего листов раздела 1: ____   | Всего разделов: ____       | Всего листов выписки: ____ |
| 04.04.2018 № 99/2018/91363524  |  |                            |                            |
| Кадастровый номер:   |  | 50:28:0050312:2            |                            |
| Условный номер земельного участка:   | данные отсутствуют   |                            |                            |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |                            |                            |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:   | данные отсутствуют   |                            |                            |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:  | данные отсутствуют   |                            |                            |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:  | данные отсутствуют   |                            |                            |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |                            |                            |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.               |                            |                            |
| Получатель выписки:  | Широков Вадим Борисович  |                            |                            |

Раздел 2

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

| Земельный участок  |   |                            |
|--|---|----------------------------|
| <small>(лиц объекта недвижимости)</small>  |   |                            |
| Лист № ____ Раздела 2  | Всего листов раздела 2: ____                                      | Всего листов выписки: ____ |
| 04.04.2018 № 99/2018/91363524  |   |                            |
| Кадастровый номер: 50:28:0050312:2   |   |                            |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. Закрытое акционерное общество "Бизнес-Элит", ИНН: 7706631554 |                            |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1. Собственность, № 50:28:0050312:2-50/028/2018-5 от 02.03.2018 |                            |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано   |                            |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:   | не зарегистрировано   |                            |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |                            |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют  |                            |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют  |                            |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   | данные отсутствуют  |                            |
| 9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |                            |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют  |                            |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:   | данные отсутствуют  |                            |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   | подпись | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности |         | инициалы, фамилия |

М Г Г

## Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте 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 листов выписки: <u>    </u> |
| 04.04.2018 № 99/2018/01363524       |   |                                   |
| Кадастровый номер:                  |   | 50:28:0050312:2                   |

План (чертеж, схема) земельного участка



|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: |
|-------------------------------|-----------------------|

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

М.П.

## Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|   |   |
|---|---|
| <b>Земельный участок</b>  |   |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>4.1</u>   | Всего листов раздела <u>4.1</u> : <u>    </u> Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 04.04.2018 № 99/2018/01363524   |   |
| Кадастровый номер: <b>50:28:0050312:2</b>   |   |
| Учетный номер части   | Площадь (м <sup>2</sup> )   |
| 1   | 2   |
| данные отсутствуют  | весь  |
| 3   | 2926.44   |
| 4   | 58533   |
| 5   | 67043   |
| 6   | 67271   |
| 7   | 55108   |
| 8   | 5721  |
| Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости  |   |
| 3   |   |
| Ипотека, Свидетельство о государственной регистрации права № 1445030 от 28.12.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 15.03.2012  |   |
| Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 16.02.2017   |   |
| Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.205, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009 |   |
| Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.207, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009 |   |
| Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.325, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009 |   |
| Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.324, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009 |   |
| Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.28.2.12, карта(план) № 154-PM от 23.04.2013  |   |



23\_3914614



Арбитражный суд Московской области  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
о включении в реестр требований кредиторов

г.Москва  
25 августа 2015 года

Дело №А41-3893/15

Резолютивная часть определения объявлена 24 августа 2015 года  
Полный текст определения изготовлен 25 августа 2015 года

Арбитражный суд Московской области в составе:  
Председательствующего судьи Зеньковой Е.Л.  
протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Кириллов М.-Д.С.  
рассмотрев в судебном заседании требование  
Акционерного общества «БТА Банк»  
к ЗАО «Бизнес – Элит»  
конкурсный управляющий – Лагода М.С.  
о включении в реестр требований кредиторов должника  
при участии в судебном заседании:  
-от заявителя Стасюк И.В., доверенность от 23.06.2015 №02 СЖ-288-2-1/8605;

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Московской области от 06 апреля 2015 года по делу № А41-3893/15 должник – ЗАО «Бизнес – Элит» признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Лагода Максим Сергеевич.

В порядке ст. 100, 142 Закона РФ ЗАО «Бизнес – Элит» предъявило требование к должнику на сумму 1 382 676 467, 41 долларов США, как обеспеченные залогом имущества должника по договору ипотеки от 29.01.2007 земельного участка площадью 3788100 кв. м., кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Кучино.

Представитель заявителя в порядке ст. 49 АПК РФ представил уточненное требование, согласно которому просят включить требование АО «БТА Банк» в реестр требований должника ЗАО «Бизнес Элит» в размере 7 746 389 862 руб., как обеспеченное залогом имущества должника по договору ипотеки от 29.01.2007, земельного участка площадью 3788100 кв. м., кадастровый номер

50:28:0050312:0002, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Кучино.

Судом уточнения приняты и приобщены к материалам дела.

Представитель заявителя поддерживает уточненные требования.

Между АО «БТА Банк» и компанией Rimos Ltd (республика Сейшельские острова) 15.12.2006 были заключены генеральный кредитный договор №2000/06/139 и кредитный договор №2000/06/100/2725.

Впоследствии, после отстранения бывшего менеджмента от управления Банком была обнаружена копия договора перевода долга №ПД 08-09 от 29.04.2008, из которого следовало, что права и обязанности компании Rimos Ltd (республика Сейшельские острова) были переведены на компанию Bexley Yolding Sarl (Люксембург).

При этом не был найден оригинал указанного договора, сведения о данном договоре не были отражены в учетных базах банка.

Решением Специализированного межрайонного экономического суда г. Алматы от 24.09.2009 по делу №2 -2277/09 договор о переводе долга от 29.04.200, подписанный АО «БТА Банк», компаниями Rimos Ltd, Bexley Yolding Sarl было признано недействительным.

В соответствии с частью 1 статьи 241 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решения судов иностранных государств, принятые ими по спорам иным делам, возникающим при осуществлении предпринимательской и иной экономической деятельности (иностранные суды), решения третейских судов и международных коммерческих арбитражей, принятые ими на территориях иностранных государств по спорам и иным делам, возникающим при осуществлении предпринимательской и иной экономической деятельности (иностранные арбитражные решения), признаются и приводятся в исполнение в Российской Федерации арбитражными судами, если признание и приведение в исполнение таких решений предусмотрено международным договором Российской Федерации и федеральным законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (заключена в г. Минске 22.01.1993) вынесенные учреждениями юстиции каждой из Договаривающихся Сторон и вступившие в законную силу решения, не требующие по своему характеру исполнения, признаются на территориях других Договаривающихся Сторон без специального производства при условии, если:

а) учреждения юстиции запрашиваемой Договаривающейся Стороны не вынесли ранее по этому делу решения, вступившего в законную силу;

б) дело согласно настоящей Конвенции, а в случаях, не предусмотренных ею, согласно законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой решение должно быть признано, не относится к исключительной компетенции учреждений юстиции этой Договаривающейся Стороны.

Таким образом, решение суда республики Казахстан признается на территории Российской Федерации.

Поскольку в соответствии с пунктом 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет правовых последствий за исключением последствий ее недействительности, то заемщиком по кредитному договору в настоящее время остается компания Rimos Ltd.

По состоянию на 11.06.2015 обязательства компании Rimos Ltd перед АО «БТА Банк» не исполнены.

Общий размер задолженности по кредитному договору, по состоянию на 02.06.2014 г. составляет: 1 382 676 467,41 долларов США, в том числе:

по основному долгу: 90 627 155,25 долларов США;

по вознаграждению: 88 084 629,03 долларов США;

пени за несвоевременное погашение вознаграждения: 453 269 747,14 долларов США;

пени за несвоевременное погашение основного долга: 750 694 935,99 долларов США.

Обеспечение исполнения обязательств залогом, предоставленном ЗАО «Бизнес-Элит».

В обеспечение исполнения обязательств заемщика перед АО «БТА Банк» 29.01.2007 между АО «БТА Банк» и ЗАО «Бизнес-Элит» был заключен договор об ипотеке. Ипотечкой были обременено следующее недвижимое имущество:

1. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, Земельный участок площадью 211700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019 (далее - земельный участок № 1), а также земельные участки, образованные из него;

2. земельный участок площадью 506700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 2 531292708 21:0020 (далее - земельный участок № 2), а также земельные участки, образованные из него;

3. Земельный участок площадью 22700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014 (далее - земельный участок № 3), расположенные по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово.

4. Земельный участок площадью 3788100 кв. м., кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002 (далее - земельный участок № 4), расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Кучино.

Договор об ипотеке и ипотека были зарегистрированы в УФРС по Московской области 24.09.2007.

06.10.2008 было подписано соглашение между АО «БТА Банк» и ЗАО «Строй-Элит» о расторжении договора ипотеки.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2015 по делу № А41-18363/11 данное соглашение признано недействительным, восстановлено право залога на земельные участки, в том числе земельный участок площадью 3 788 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050312:0002.

В 2008-2010 годах ЗАО «Бизнес - Элит» совершил отчуждение земельных участков № 1-3. В удовлетворении иска АО «БТА Банк» к ЗАО «Бизнес-Элит» о признании данных сделок недействительными было отказано Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2015 по делу № А41 -18363/11.

Земельный участок № 4 был передан в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива». Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2015 по делу № А41-18363/11 данная сделка была признана недействительной. Соответственно, ЗАО «Бизнес-Элит» является собственником и залогодателем земельного участка площадью 3788100 кв. м., кадастровый номер 50:28:005 0312:0002, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Кучино.

В соответствии с пунктом 20 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» судам при рассмотрении требований залогодержателя в деле о банкротстве залогодателя, не являющегося должником по основному обязательству, необходимо принимать во внимание следующее. В соответствии с пунктом 5 статьи 138 Закона о банкротстве требования залогодержателей по договорам о залоге, заключенным с должником в обеспечение исполнения обязательств иных лиц, также удовлетворяются в порядке, предусмотренном статьей 138 Закона. Указанные залогодержатели обладают правами конкурсных кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, во всех процедурах, применяемых в деле о банкротстве. При введении процедуры наблюдения в отношении залогодателя применительно к абзацу второму пункта 1 статьи 63 Закона требования об обращении взыскания на заложенное имущество могут быть предъявлены только в деле о банкротстве путем подачи заявления о включении их в реестр требований кредиторов в качестве требований залогового кредитора.

Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Только исполнение, произведенное надлежащим образом, прекращает обязательство (ст. 408 ГК РФ).

Требование Акционерного общества «БТА Банк» правомерно.

Руководствуясь ст. 184, 185 АПК РФ, ст. 4, 142 Закона РФ о банкротстве, арбитражный суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

1. Требования Акционерного общества «БТА Банк» на сумму 7 746 389 862 руб., как обеспеченные залогом имущества должника по договору ипотеки от 29.01.2007: земельного участка площадью 3788100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050312:0002, расположенный по адресу: Московская обл., Домодедовский район, вблизи дер. Кучино признать подлежащими включению в реестр требований кредиторов ЗАО «Бизнес – элит».

2. Обязать управляющего ЗАО «Бизнес – Элит» Лагоду М.С. включить требования Акционерного общества «БТА Банк» на сумму 7 746 389 862 руб., реестр требований кредиторов в третью очередь, как обеспеченные залогом имущества должника по договору ипотеки от 29.01.2007: земельного участка площадью 3788100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050312:0002, расположенный по адресу: Московская обл., Домодедовский район, вблизи дер. Кучинов

3. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Е.Л.Зенькова