



V S C O N S U L T

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 02-300622

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Монолит», в лице арбитражного управляющего
Левченко Дмитрия Александровича**

Дата оценки: 12.07.2022 г.

Дата составления: 12.07.2022 г.

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	3
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
4.1. Сведения о Заказчике оценки	9
4.2. Сведения об Исполнителе.....	9
4.3. Сведения об Оценщике	10
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	11
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	13
6.1. Общие понятия и определения.....	13
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	14
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
7.2. Характеристика местоположения объекта оценки	27
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	32
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	32
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	39
8.3. Анализ рынка земельных участков Дмитровского района в 2022 году	40
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов..	45
8.5. Выводы по анализу рынка.....	52
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	55
10.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке	55
10.2 Выбор подходов	58
РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	62
РАЗДЕЛ 12. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	74
РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	76
РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	78



РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	<ol style="list-style-type: none">1. Нежилое здание, общая площадь 1 209,2 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0000000:85359;2. Нежилое здание, общая площадь 27,3 кв.м., адрес: Московская область, р-н. Дмитровский, д. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:129;3. Нежилое здание, общая площадь 146 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:307;4. Нежилое здание, общая площадь 599 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:309;5. Нежилое здание, общая площадь 393,6 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:313;6. Нежилое здание, общая площадь 437,5 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160406:189;7. Земельный участок, общая площадь 57 500 кв.м., Виды разрешенного использования: Под размещение пионерского лагеря, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160405:1
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО №7, п. 8):	<ol style="list-style-type: none">1. Нежилое здание, общая площадь 1 209,2 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0000000:85359;2. Нежилое здание, общая площадь 27,3 кв.м., адрес: Московская область, р-н. Дмитровский, д. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:129;3. Нежилое здание, общая площадь 146 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:307;4. Нежилое здание, общая площадь 599 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:309;5. Нежилое здание, общая площадь 393,6 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:313;6. Нежилое здание, общая площадь 437,5 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160406:189;7. Земельный участок, общая площадь 57 500 кв.м., Виды разрешенного использования: Под размещение пионерского лагеря, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160405:1
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО №7, п. 8):	<ul style="list-style-type: none">– Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-95534769 от 16.06.2022 г.;– Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-134847/2021-66-323 от 26.05.2022 г.;– Письмо МОСГОРБТИ исх. № ИС-20032/22 от 05.07.2022 г.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему

	<p>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 образом».</p> <p>Согласно п. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.»</p> <p>Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»</p>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки (ФСО №7, п. 8):	<p>Право собственности.</p> <p>Собственник объекта оценки: ООО "Монолит" (ИНН: 7701999633; ОГРН: 1137746470267 от 03.06.2013, 111141, город Москва, ул. Плеханова, д. 9 стр. 1).</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Запрещение регистрации, ипотека</p> <p>Оценка проводится без учета каких-либо обременений.</p>
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки предполагается использовать для реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства
Вид стоимости:	<p>Рыночная стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 02-300622 от 30 июня 2022 года
Дата оценки:	12.07.2022 г.
Проведение осмотра Объекта оценки (ФСО №7, п. 5)	Осмотр объекта оценки не проводился, так как доступ к объекту оценки не предоставлен
Срок проведения оценки:	30.06.2022 г. – 12.07.2022 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	12.07.2022 г., № 02-300622
Форма отчета	Письменная
Применяемые стандарты оценки	<p>ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости»,</p>

	утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, а также в соответствии со Стандартами и правилами СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД Ассоциации РОО 2020 г.)
Определение границ интервала стоимости недвижимости, являющейся Объектом оценки (ФСО №7, п. 30)	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, являющейся Объектом оценки, не требуется.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. 2. Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев. 3. Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 3. данного отчета.

РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297
2	Применяется	ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298
3	Применяется	ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299
4	Не применяется	ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508
5	Не применяется	ФСО N 5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328
6	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
7	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
8	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
9	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
10	Не применяется	ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385
11	Не применяется	ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721
12	Не применяется	ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 722

Кроме того, в отчете применяется Стандарты и правила СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД Ассоциации РОО 2020 г.).

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации, и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (Ассоциации РОО) и включен в реестр членов Ассоциации РОО.

Используемые в настоящем Отчете стандарты Ассоциации РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов Ассоциации РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.



РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- 6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
- 7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- 9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
- 10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- 11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
- 12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является



рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

13) При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

14) Осмотр объекта оценки не проводился, так как доступ к объекту оценки не предоставлен.

15) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

16) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- ✓ опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
- ✓ наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- ✓ допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

17) По результатам анализа представленных фотоматериалов выявлено, что нежилые здания в составе объекта оценки находятся фактически в разрушенном и полуразрушенном состоянии, восстановлению не подлежат. Учитывая, что в связи с местоположением снос зданий и вывоз их остатков после сноса обойдется дороже, нежели стоимость годных к использованию строительных материалов, которые можно извлечь в результате разбора зданий, в рамках настоящей оценки оценщиком принято решение в качестве рыночной стоимости зданий в составе объекта оценки принять условную величину, равную 1 рублю.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Наименование (полное/сокращенное):	Общество с ограниченной ответственностью «Монолит», в лице арбитражного управляющего Левченко Дмитрия Александровича
Реквизиты:	ИНН 7701999633/КПП 772001001 ОГРН 1137746470267 от 3 июня 2013 г.
Адрес регистрации:	111141, город Москва, ул. Плеханова, д. 9 стр. 1

4.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	317435000032498
Дата присвоения ОГРН:	25 июля 2017 года
Адрес местоположения Исполнителя:	610007, Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Координаты Исполнителя:	Тел.: 8-999-100-01-51, e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; ✓ ответственность Шеина Владислава Владимировича застрахована, сведения о страховании представлены ниже; ✓ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; ✓ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; ✓ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; ✓ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; ✓ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик	Шеин Владислав Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Включен в реестр членов Ассоциации РОО 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0002945)
Местонахождение саморегулируемой организации:	105066, Москва, Басманный пер., 2А.
Местонахождение Оценщика:	610007, Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Почтовый адрес:	610007, Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Контактный телефон оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024758-1 от 15.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 15.07.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис (договор) № 0991R/776/20133/21, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2021 г. по 31 августа 2022 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 24 августа 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2015 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Настоящим оценщик Шеин Владислав Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. ✓ Оценщик Шеин Владислав Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. ✓ Оценщик Шеин Владислав Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. ✓ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1. Нежилое здание, общая площадь 1 209,2 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0000000:85359; 2. Нежилое здание, общая площадь 27,3 кв.м., адрес: Московская область, р-н. Дмитровский, д. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:129; 3. Нежилое здание, общая площадь 146 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:307; 4. Нежилое здание, общая площадь 599 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:309; 5. Нежилое здание, общая площадь 393,6 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:313; 6. Нежилое здание, общая площадь 437,5 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160406:189; 7. Земельный участок, общая площадь 57 500 кв.м., Виды разрешенного использования: Под размещение пионерского лагеря, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160405:1 Право собственности. Собственник объекта оценки: ООО "Монолит" (ИНН: 7701999633; ОГРН: 1137746470267 от 03.06.2013, 111141, город Москва, ул. Плеханова, д. 9 стр. 1). Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Запрещение регистрации, ипотека Оценка проводится без учета каких-либо обременений.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 02-300622 от 30 июня 2022 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результаты оценки предполагается использовать для реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства
Срок проведения оценки:	30.06.2022 г. – 12.07.2022 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	12.07.2022 г., № 02-300622

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

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, не округленно		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Земельный участок, общая площадь 57 500 кв.м., Виды разрешенного использования: Под размещение пионерского лагеря, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160405:1	23 016 303 (Двадцать три миллиона шестнадцать тысяч триста три)	Не применялся	Не применялся

5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости округленно, руб.
1. Нежилое здание, общая площадь 1 209,2 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый	1 (один) рубль



Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости округленно, руб.
номер 50:04:0000000:85359;	
2. Нежилое здание, общая площадь 27,3 кв.м., адрес: Московская область, р-н. Дмитровский, д. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:129;	1 (Один)
3. Нежилое здание, общая площадь 146 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:307;	1 (Один)
4. Нежилое здание, общая площадь 599 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:309;	1 (Один)
5. Нежилое здание, общая площадь 393,6 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:313;	1 (Один)
6. Нежилое здание, общая площадь 437,5 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160406:189;	1 (Один)
7. Земельный участок, общая площадь 57 500 кв.м., Виды разрешенного использования: Под размещение пионерского лагеря, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160405:1	23 016 303 (Двадцать три миллиона шестнадцать тысяч триста три)
Итого, рыночная стоимость объекта оценки	23 016 309 (Двадцать три миллиона шестнадцать тысяч триста девять)

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Общие понятия и определения

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- ✓ рыночная стоимость;
- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

Цель оценки

Согласно ФСО №2 целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

Понятие рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- ✓ Рыночная стоимость определяется оценщиком, в следующих случаях:
 - ✓ при изъятии имущества для государственных нужд;
 - ✓ при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
 - ✓ при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
 - ✓ при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
 - ✓ при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
 - ✓ при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

В процессе оценки Оценщик использует следующие понятия:

Понятие	Определение
Общие понятия оценки	
Объект оценки	Это объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте. Согласно ФСО №7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.
Цена объекта оценки	Это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Итоговая величина стоимости	Это стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общими методологией.
Метод проведения оценки объекта оценки	Это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Допущение	Это предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Объект-аналог	Это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Подходы к оценке	
Сравнительный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Доходный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Затратный подход	Это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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



РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объекта оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-95534769 от 16.06.2022 г.; – Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-134847/2021-66-323 от 26.05.2022 г.; – Письмо МОСГОРБТИ исх. №ИС-20032/22 от 05.07.2022 г.
---	--

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки приводится оценщиком на основании данных заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектом оценки является комплекс недвижимого имущества, в том числе:

1. Нежилое здание, общая площадь 1 209,2 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0000000:85359;
2. Нежилое здание, общая площадь 27,3 кв.м., адрес: Московская область, р-н. Дмитровский, д. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:129;
3. Нежилое здание, общая площадь 146 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:307;
4. Нежилое здание, общая площадь 599 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:309;
5. Нежилое здание, общая площадь 393,6 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:313;
6. Нежилое здание, общая площадь 437,5 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160406:189;
7. Земельный участок, общая площадь 57 500 кв.м., Виды разрешенного использования: Под размещение пионерского лагеря, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160405:1.

Таблица №7.1.1. Общая характеристика нежилого здания с кадастровым № 50:04:0000000:85359

Наименование объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:04:0000000:85359
Наименование	Баня с мансардой (комплекс "ТЕПМ")
Адрес объекта	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
Общая площадь, кв.м	1 209,2
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов (кирпич, блоки)
Физическое состояние (износ)	Ветхое, полуразрушено
Устаревания	Не выявлены
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость земельного участка согласно данным Росреестра, руб.	24 202 869,20
Имущественные права на объект оценки	Право собственности

Наименование объекта	Нежилое здание
Субъект права	Собственник объекта оценки: ООО "Монолит" (ИНН: 7701999633; ОГРН: 1137746470267 от 03.06.2013, 111141, город Москва, ул. Плеханова, д. 9 стр. 1).
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации, ипотека
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены

Таблица №7.1.2. Общая характеристика нежилого здания с кадастровым № 50:04:0160404:129

Наименование объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:04:0160404:129
Наименование	КПП-контрольно-пропускной пункт
Адрес объекта	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
Общая площадь, кв.м	27,3
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов (кирпич, блоки)
Физическое состояние (износ)	Ветхое, полуразрушено
Устаревания	Не выявлены
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость земельного участка согласно данным Росреестра, руб.	442 632,07
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Собственник объекта оценки: ООО "Монолит" (ИНН: 7701999633; ОГРН: 1137746470267 от 03.06.2013, 111141, город Москва, ул. Плеханова, д. 9 стр. 1).
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации, ипотека
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены

Таблица №7.1.3. Общая характеристика нежилого здания с кадастровым № 50:04:0160404:307

Наименование объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:04:0160404:307
Наименование	Корпус для сотрудников
Адрес объекта	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
Общая площадь, кв.м	146
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов (кирпич, блоки)
Физическое состояние (износ)	Ветхое, полуразрушено
Устаревания	Не выявлены
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость земельного участка согласно данным Росреестра, руб.	4 122 663,84
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Собственник объекта оценки: ООО "Монолит" (ИНН: 7701999633; ОГРН: 1137746470267 от 03.06.2013, 111141, город Москва, ул. Плеханова, д. 9 стр. 1).
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации, ипотека
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены

Таблица №7.1.4. Общая характеристика нежилого здания с кадастровым № 50:04:0160404:309

Наименование объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:04:0160404:309
Наименование	Нежилое здание - детский корпус
Адрес объекта	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
Общая площадь, кв.м	599
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов (кирпич, блоки)

Наименование объекта	Нежилое здание
Физическое состояние (износ)	Ветхое, полуразрушено
Устаревания	Не выявлены
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость земельного участка согласно данным Росреестра, руб.	3 798 306,60
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Собственник объекта оценки: ООО "Монолит" (ИНН: 7701999633; ОГРН: 1137746470267 от 03.06.2013, 111141, город Москва, ул. Плеханова, д. 9 стр. 1).
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации, ипотека
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены

Таблица №7.1.5. Общая характеристика нежилого здания с кадастровым № 50:04:0160404:313

Наименование объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:04:0160404:313
Наименование	Нежилое здание - корпус для персонала
Адрес объекта	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
Общая площадь, кв.м	393,6
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов (кирпич, блоки)
Физическое состояние (износ)	Ветхое, полуразрушено
Устаревания	Не выявлены
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость земельного участка согласно данным Росреестра, руб.	10 610 519,75
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Собственник объекта оценки: ООО "Монолит" (ИНН: 7701999633; ОГРН: 1137746470267 от 03.06.2013, 111141, город Москва, ул. Плеханова, д. 9 стр. 1).
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации, ипотека
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены

Таблица №7.1.6. Общая характеристика нежилого здания с кадастровым № 50:04:0160406:189

Наименование объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	50:04:0160406:189
Наименование	Нежилое здание - столовая
Адрес объекта	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
Общая площадь, кв.м	437,5
Количество этажей	-
Материал наружных стен	Из прочих материалов (кирпич, блоки)
Физическое состояние (износ)	Ветхое, полуразрушено
Устаревания	Не выявлены
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость земельного участка согласно данным Росреестра, руб.	23 407 207,28
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Собственник объекта оценки: ООО "Монолит" (ИНН: 7701999633; ОГРН: 1137746470267 от 03.06.2013, 111141, город Москва, ул. Плеханова, д. 9 стр. 1).
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации, ипотека
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены

Таблица №7.1.7. Общая характеристика земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	50:04:0160405:1
Адрес объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево
Удаленность от МКАД	40-50 км
Объекты социальной инфраструктуры	Отсутствуют
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование	Под размещение пионерского лагеря
Площадь земельного участка согласно данным Росреестра, м ²	57 500
Кадастровая стоимость земельного участка согласно данным Росреестра, руб.	52 929 325
Удельная кадастровая стоимость, руб. / м ²	920,51
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Собственник объекта оценки: ООО "Монолит" (ИНН: 7701999633; ОГРН: 1137746470267 от 03.06.2013, 111141, город Москва, ул. Плеханова, д. 9 стр. 1).
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации, ипотека
Характеристика	Форма и рельеф земельного участка пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию.
План земельного участка	н/д
Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие центральных коммуникаций в населенном пункте	Электроснабжение, водопровод
Информация об износе и устареваниях	Износ и устаревание не свойственны
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены
Улучшения земельного участка	1. Нежилое здание, общая площадь 1 209,2 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0000000:85359; 2. Нежилое здание, общая площадь 27,3 кв.м., адрес: Московская область, р-н. Дмитровский, д. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:129; 3. Нежилое здание, общая площадь 146 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:307; 4. Нежилое здание, общая площадь 599 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:309; 5. Нежилое здание, общая площадь 393,6 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:313; 6. Нежилое здание, общая площадь 437,5 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160406:189
Информация об износе и устареваниях	

Здание 50:04:0000000:85359 Без координат границ

 Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
 Баня с мансардой (комплекс "ТЕПМ")


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	50:04:0000000:85359
Кадастровый квартал:	50:04:0000000
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
Наименование:	Баня с мансардой (комплекс "ТЕПМ")
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	1 209,2 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	24 202 869,2 руб.

Здание 50:04:0160404:129 Без координат границ

 Московская область, р-н. Дмитровский, д. Гульнево
 КПП-контрольно-пропускной пункт


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	50:04:0160404:129
Кадастровый квартал:	50:04:0160404
Адрес:	Московская область, р-н. Дмитровский, д. Гульнево
Наименование:	КПП-контрольно-пропускной пункт
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	27,3 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	442 632,07 руб.

Здание 50:04:0160404:307 Без координат границ

 Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
 Корпус для сотрудников


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	50:04:0160404:307
Кадастровый квартал:	50:04:0160404
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
Наименование:	Корпус для сотрудников
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	146 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	4 122 663,84 руб.

Здание 50:04:0160404:309 Без координат границ

 Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
 Нежилое здание - детский корпус


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	50:04:0160404:309
Кадастровый квартал:	50:04:0160404
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
Наименование:	Нежилое здание - детский корпус
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	599 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 798 306,6 руб.

Здание 50:04:0160404:313 Без координат границ

 Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
 Нежилое здание - корпус для персонала


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	50:04:0160404:313
Кадастровый квартал:	50:04:0160404
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
Наименование:	Нежилое здание - корпус для персонала
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	393,6 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	10 610 519,75 руб.

Здание 50:04:0160406:189 Без координат границ

 Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
 Нежилое здание - столовая


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	50:04:0160406:189
Кадастровый квартал:	50:04:0160406
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
Наименование:	Нежилое здание - столовая
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	437,5 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	23 407 207,28 руб.

Земельный участок 50:04:0160405:1 Без координат границ

 обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево
 Под размещение пионерского лагеря

[Создать участок ЖС →](#)


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:04:0160405:1
Кадастровый квартал:	50:04:0160405
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево
Площадь декларированная:	57 500 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование:	Под размещение пионерского лагеря
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	52 929 325 руб.

Рисунок 7.1.1. Объекты оценки на Кадастровой карте. Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>


Здание

Дата обновления информации: 24.06.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:04:0000000:85359
Дата присвоения кадастрового номера	17.04.2014

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Дмитровский район, Камынский с.о., дер.Гульенево
Площадь, кв.м	1209.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	24202869.20
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	16.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-04/079/2006-271
Инвентарный номер	10-2498

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:04-04/055/2014-039 от 06.05.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:04-04/125/2013-445 от 27.12.2013 Ипотека № 50:04-04/014/2014-308 от 30.12.2013 Ипотека № 50:04-04/093/2014-894 от 29.11.2014 Ипотека № 50:04-04/014/2014-309 от 30.12.2013 Ипотека № 50:04-0000000:85359-50/004/2017-1 от 02.06.2017 Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/001/2019-7 отсутствует Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/004/2019-6 отсутствует

Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/001/2019-3 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/004/2020-8 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/004/2018-4 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/004/2019-5 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-30/061/2020-9 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/116/2021-10 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/144/2021-11 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/119/2021-12 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/141/2021-13 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/129/2021-14 отсутствует
№ 50-50/004-50/004/005/2016-465/1 отсутствует
№ 50-50-04/093/2014-287
№ 50-50/004-50/004/011/2017-5940/1 отсутствует
№ 50-50-04/093/2014-288
№ 50:04-0000000:85359-50/004/2017-2 отсутствует
№ 50-50/004-50/004/005/2016-466/1 отсутствует
№ 50-50-04/093/2014-289
№ 50-50/004-50/004/013/2017-8264/1 отсутствует
№ 50-50/004-50/004/011/2017-5939/1 отсутствует
№ 50-50-04/014/2014-309
№ 50-50-04/014/2014-308
№ 50-50-04/125/2013-445
Запрещение регистрации № 50:04-0000000:85359-50/144/2022-15 отсутствует


Здание

Дата обновления информации: 24.06.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:04:0160404:129
Дата присвоения кадастрового номера	24.07.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, р-н. Дмитровский, д. Гуляево
Площадь, кв.м	27,3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	442632,07
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	16.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-04/079/2006-270
Инвентарный номер	10-2438
Инвентарный номер	024:010-2438

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-04/055/2014-040 от 06.05.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50-50-04/125/2013-445 от 27.12.2013 Ипотека № 50-50-04/014/2014-308 от 30.12.2013 Ипотека № 50-50-04/099/2014-896 от 29.11.2014 Ипотека № 50-50-04/014/2014-309 от 30.12.2013 Ипотека № 50:04:0160404:129-50/004/2017-1 от 02.06.2017

Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/001/2019-6 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/004/2019-5 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/004/2019-3 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/004/2019-4 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/004/2020-7 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/061/2020-8 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/116/2021-10 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/144/2021-11 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/119/2021-12 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/141/2021-13 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/129/2021-14 отсутствует
№ 50-50/004-50/004/005/2016-465/1 отсутствует
№ 50-50/004-50/004/005/2016-466/1 отсутствует
№ 50-50/004-50/004/011/2017-5940/1 отсутствует
№ 50:04:0160404:129-50/004/2017-2 отсутствует
№ 50-50-04/093/2014-288
№ 50-50-04/093/2014-289
№ 50-50-04/093/2014-287
№ 50-50/004-50/004/011/2017-5939/1 отсутствует
№ 50-50/004-50/004/013/2017-8276/1 отсутствует
№ 50-50-04/014/2014-309
№ 50-50-04/014/2014-308
№ 50-50-04/125/2013-445
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:129-50/144/2022-15 отсутствует

 Здание Дата обновления информации: 24.06.2020		ДЕЙСТВИЯ ...
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50:04:0160404:307	
Дата присвоения кадастрового номера	04.04.2014	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульново	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/004/2019-9 отсутствует
Площадь, кв.м	146	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/001/2018-6 отсутствует
Назначение	Нежилое	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/004/2020-11 отсутствует
Количество этажей	1	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/004/2018-7 отсутствует
Материал наружных стен	Из прочих материалов	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/061/2020-12 отсутствует
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	4122663,84	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/116/2021-14 отсутствует
Дата определения	15.10.2019	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/144/2021-15 отсутствует
Дата внесения	23.10.2019	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/119/2021-16 отсутствует
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	50:04:16:01275:003	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/141/2021-17 отсутствует
Инвентарный номер	10-2438	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/129/2021-18 отсутствует
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-04/055/2014-041 от 06.05.2014	№ 50-50-04/093/2014-288
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50-50-04/125/2013-445 от 27.12.2013	№ 50-50/004-50/004/005/2016-466/1 отсутствует
	Ипотека № 50-50-04/014/2014-308 от 30.12.2013	№ 50-50/004-50/004/013/2017-8264/1 отсутствует
	Ипотека № 50-50-04/093/2014-897 от 29.11.2014	№ 50-50/004-50/004/013/2017-8276/1 отсутствует
	Ипотека № 50:04-0160404:307-50/004/2017-2 от 02.06.2017	№ 50-50-04/093/2014-287
	Ипотека № 50-50-04/014/2014-309 от 30.12.2013	№ 50-50/004-50/004/005/2016-465/1 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/001/2019-10 отсутствует	№ 50-50-04/014/2014-309
	Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/004/2019-9 отсутствует	№ 50-50-04/125/2013-445
		Запрещение регистрации № 50:04-0160404:307-50/144/2022-19 отсутствует


Здание

Дата обновления информации: 24.06.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:04:0160404:309
Дата присвоения кадастрового номера	11.04.2014

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульново
Площадь, кв.м	599
Назначение	Нежилое
Количество этажей	-
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3798306.60
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	16.01.2019



Ранее присвоенные номера

Условный номер	50:04:16:01275:004
Инвентарный номер	10-2438

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:50-04/055/2014-042 от 06.05.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:50-04/125/2013-445 от 27.12.2013
	Ипотека № 50:50-04/014/2014-308 от 30.12.2013
	Ипотека № 50:50-04/093/2014-899 от 29.11.2014
	Ипотека № 50:04:0160404:309-50/004/2017-1 от 02.06.2017
	Ипотека № 50:50-04/014/2014-309 от 30.12.2013
	Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/001/2019-6 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/001/2018-2 отсутствует

Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/004/2019-4 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/004/2019-5 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/004/2020-7 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/004/2018-3 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/061/2020-8 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/116/2021-10 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/144/2021-11 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/119/2021-12 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/141/2021-13 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/129/2021-14 отсутствует
№ 50:50-04/093/2014-288
№ 50:50-04/093/2014-289
№ 50:50/004-50/004/011/2017-5940/1 отсутствует
№ 50:50/004-50/004/011/2017-5939/1 отсутствует
№ 50:50/004-50/004/005/2016-465/1 отсутствует
№ 50:50/004-50/004/005/2016-466/1 отсутствует
№ 50:50/004-50/004/013/2017-8276/1 отсутствует
№ 50:50/004-50/004/013/2017-8264/1 отсутствует
№ 50:50-04/093/2014-287
№ 50:50-04/014/2014-309
№ 50:50-04/014/2014-308
№ 50:50-04/125/2013-445
Запрещение регистрации № 50:04:0160404:309-50/144/2022-15 отсутствует

 Здание ДЕЙСТВИЯ ...	
 Дата обновления информации: 24.06.2020	
Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:04:0160404:313
Дата присвоения кадастрового номера	17.04.2014
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульново
Площадь, кв.м	393.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	10610519.75
Дата определения	15.10.2019
Дата внесения	23.10.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер	50:04:16:01275:001
Инвентарный номер	10-2438
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:50:04/055/2014-043 от 06.05.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:50:04/014/2014-308 от 30.12.2013 Ипотека № 50:50:04/125/2013-445 от 27.12.2013 Ипотека № 50:50:04/093/2014-899 от 29.11.2014 Ипотека № 50:50:04/014/2014-309 от 30.12.2013 Ипотека № 50:04:0160404:313-50/004/2017-1 от 02.06.2017 Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-50/004/2019-6 отсутствует Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-50/001/2018-4 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-50/004/2018-5 отсутствует Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-50/001/2019-7 отсутствует Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-50/004/2020-8 отсутствует Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-30/061/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-50/116/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-50/144/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-50/119/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-50/141/2021-14 отсутствует Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-50/129/2021-15 отсутствует № 50:50:04/014/2014-308 № 50:50:04/125/2013-445 № 50:50:04/014/2014-309 № 50:50/004-50/004/013/2017-8276/1 отсутствует № 50:50:04/093/2014-289 № 50:50/004-50/004/013/2017-8264/1 отсутствует № 50:50/004-50/004/005/2016-466/1 отсутствует № 50:50/004-50/004/005/2016-465/1 отсутствует № 50:50:04/093/2014-287 № 50:50/004-50/004/011/2017-5939/1 отсутствует № 50:50:04/093/2014-289 № 50:50/004-50/004/011/2017-5940/1 отсутствует Запрещение регистрации № 50:04:0160404:313-50/144/2022-16 отсутствует


Здание

Дата обновления информации: 24.06.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:04:0160406:189
Дата присвоения кадастрового номера	04.04.2014

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульново
Площадь, кв.м	437,5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	-
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	23407207,28
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	16.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50:04:16:01275:002
Инвентарный номер	10-2438

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:50:04/055/2014-044 от 06.05.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:50:04/125/2013-445 от 27.12.2013
	Ипотека № 50:50:04/014/2014-308 от 30.12.2013
	Ипотека № 50:50:04/093/2014-900 от 29.11.2014
	Ипотека № 50:04:0160406:189-50/004/2017-1 от 02.06.2017
	Ипотека № 50:50:04/014/2014-309 от 30.12.2013
	Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/004/2019-6 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/001/2019-8 отсутствует

Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/004/2019-7 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/001/2018-4 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/004/2018-5 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/004/2020-9 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-30/061/2020-10 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/116/2021-12 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/144/2021-13 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/119/2021-14 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/141/2021-15 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/129/2021-16 отсутствует
Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/215/2022-17 отсутствует
№ 50:50:04/093/2014-288
№ 50:50/004-50/004/013/2017-8264/1 отсутствует
№ 50:50:04/093/2014-289
№ 50:50/004-50/004/005/2016-465/1 отсутствует
№ 50:50/004-50/004/011/2017-5939/1 отсутствует
№ 50:50:04/093/2014-287
№ 50:50/004-50/004/005/2016-466/1 отсутствует
№ 50:50/004-50/004/013/2017-8276/1 отсутствует
№ 50:50/004-50/004/011/2017-5940/1 отсутствует
№ 50:50:04/014/2014-308
№ 50:50:04/014/2014-309
№ 50:50:04/125/2013-445
Запрещение регистрации № 50:04:0160406:189-50/144/2022-18 отсутствует

Земельный участок
Дата обновления информации: 14.05.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:04:0160405:1
Дата присвоения кадастрового номера	10.02.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д. Гульново
Площадь, кв.м	57500
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5292925.00
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	15.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50:04:16:01275
----------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права</p> <p>Собственность № 50:50-04/055/2014-038 от 06.05.2014</p>	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p> <p>Ипотека № 50:50-04/125/2013-445 от 27.12.2013</p> <p>Ипотека № 50:50-04/014/2014-308 от 30.12.2013</p> <p>Ипотека № 50:50-04/093/2014-901 от 29.11.2014</p> <p>Ипотека № 50:50-04/014/2014-309 от 30.12.2013</p> <p>Ипотека № 50:04:0160405:1-50/004/2017-1 от 02.06.2017</p> <p>Запрещение регистрации № 50:04:0160405:1-50/004/2018-4 отсутствует</p> <p>Запрещение регистрации № 50:04:0160405:1-50/004/2019-5 отсутствует</p> <p>Запрещение регистрации № 50:04:0160405:1-50/001/2019-6 отсутствует</p>	<p>Запрещение регистрации № 50:04:0160405:1-50/004/2020-7 отсутствует</p> <p>Запрещение регистрации № 50:04:0160405:1-50/061/2020-8 отсутствует</p> <p>Запрещение регистрации № 50:04:0160405:1-50/116/2021-10 отсутствует</p> <p>Запрещение регистрации № 50:04:0160405:1-50/144/2021-11 отсутствует</p> <p>Запрещение регистрации № 50:04:0160405:1-50/119/2021-12 отсутствует</p> <p>Запрещение регистрации № 50:04:0160405:1-50/141/2021-13 отсутствует</p> <p>Запрещение регистрации № 50:04:0160405:1-50/129/2021-14 отсутствует</p> <p>№ 50:50-04/093/2014-288</p> <p>№ 50:50/004-50/004/005/2016-465/1 отсутствует</p> <p>№ 50:50/004-50/004/013/2017-8276/1 отсутствует</p> <p>№ 50:50-04/093/2014-289</p> <p>№ 50:50/004-50/004/005/2016-466/1 отсутствует</p> <p>№ 50:50/004-50/004/013/2017-8264/1 отсутствует</p> <p>№ 50:50/004-50/004/011/2017-5940/1 отсутствует</p> <p>№ 50:50-04/093/2014-287</p> <p>№ 50:50/004-50/004/011/2017-5939/1 отсутствует</p> <p>№ 50:50-04/014/2014-309</p> <p>№ 50:50-04/014/2014-308</p> <p>№ 50:50-04/125/2013-445</p> <p>Запрещение регистрации № 50:04:0160405:1-50/144/2022-15 отсутствует</p>
--	--	---

Рисунок 7.1.2. Объекты оценки. Источник информации: данные <https://lk.rosreestr.ru/>

7.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Оцениваемые объекты находятся по адресу: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульново.

Московская область¹ – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически – город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

¹https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область



Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 56 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 64 городских округов.

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 690 863 чел. (2020). Плотность населения – 173,50 чел./км² (2020).

Экономика Московской области – третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2016 году составил 3,6 трлн рублей.

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4 078 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. – 7,7 % работающего населения области.

Система образования Московской области включает на 2012 год свыше 4 тысяч учреждений, из которых 1,8 тыс. – учреждения дошкольного образования. Число дошкольных учреждений сильно сократилось по сравнению с 1990 годом, когда их насчитывалось 2,9 тыс., хотя область по этому показателю по-прежнему сохраняет второе место после Москвы; очередь в детские сады Московской области остаётся одной из самых больших в России. Сеть средних образовательных учреждений Московской области охватывает 1520 школ и школ-интернатов, в которых обучается более 650 тыс. обучающихся и воспитанников.



Дмитровский район ² — упразднённая административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район), существовавшая до мая-июля 2018 года на севере Московской области в России.

Дмитровский муниципальный район упразднён 19 мая 2018 года, вместо него Дмитровский городской округ.

Дмитровский административный район преобразован в город областного подчинения Дмитров с административной территорией.

Административный центр — город Дмитров.

В Дмитровском районе 401 населённый пункт.

Темпы роста экономики в 2002 и 2003 годах составили 18 и 20 % соответственно.

Промышленность даёт 60 % валового регионального продукта. Наиболее развитыми отраслями являются лёгкая и текстильная промышленность, машиностроение и строительная индустрия. В районе производится более 480 различных видов продукции: станки, электродвигатели, экскаваторы, строительные материалы, текстильные и трикотажные изделия, тара и упаковка, пищевые продукты, полиграфическая продукция.

Основу сельского хозяйства района составляет растениеводство. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 57,9 тыс. га, из которых 40 тыс. га — пашня.

Основной территорией для овощеводства является Яхромская пойма, богатая различными минеральными веществами. Интенсивная мелиорация, освоение заболоченных торфяников поймы началось в послевоенное время. В 2002 году овощей получено 64 тыс. тонн, картофеля выращено 41 тыс. тонн. 76 % продукции производят предприятия негосударственных форм собственности. Район является важнейшим поставщиком овощей (картофеля, моркови, капусты) в Москву, удовлетворяя треть потребностей столицы.

Развиты также животноводство и рыбководство.

На территории района расположен Научно-исследовательский центр по испытаниям и доводке автомобилотехники ФГУП «НАМИ» (НИЦИАМТ ФГУП «НАМИ») (Автополигон НАМИ).

Реализуется программа газификации сёл и деревень района.

Гульнево³ — деревня в Дмитровском районе Московской области, в составе Сельского поселения Габовское. До 2006 года Гульнево входило в состав Каменского сельского округа.

Деревня расположена в юго-западной части района, примерно в 18 км к юго-западу от Дмитрова, по левому берегу реки Волгуши (правый приток Яхромы), высота центра над уровнем моря 224 м. Ближайшие населённые пункты — Подгорное на востоке, Походкино на северо-востоке и Каменка на западе.

Численность населения по состоянию на 2010 год – 18 человек.

²[https://ru.wikipedia.org/wiki/Дмитровский_район_\(Московская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Дмитровский_район_(Московская_область))

³[https://ru.wikipedia.org/wiki/Гульнево_\(Московская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Гульнево_(Московская_область))

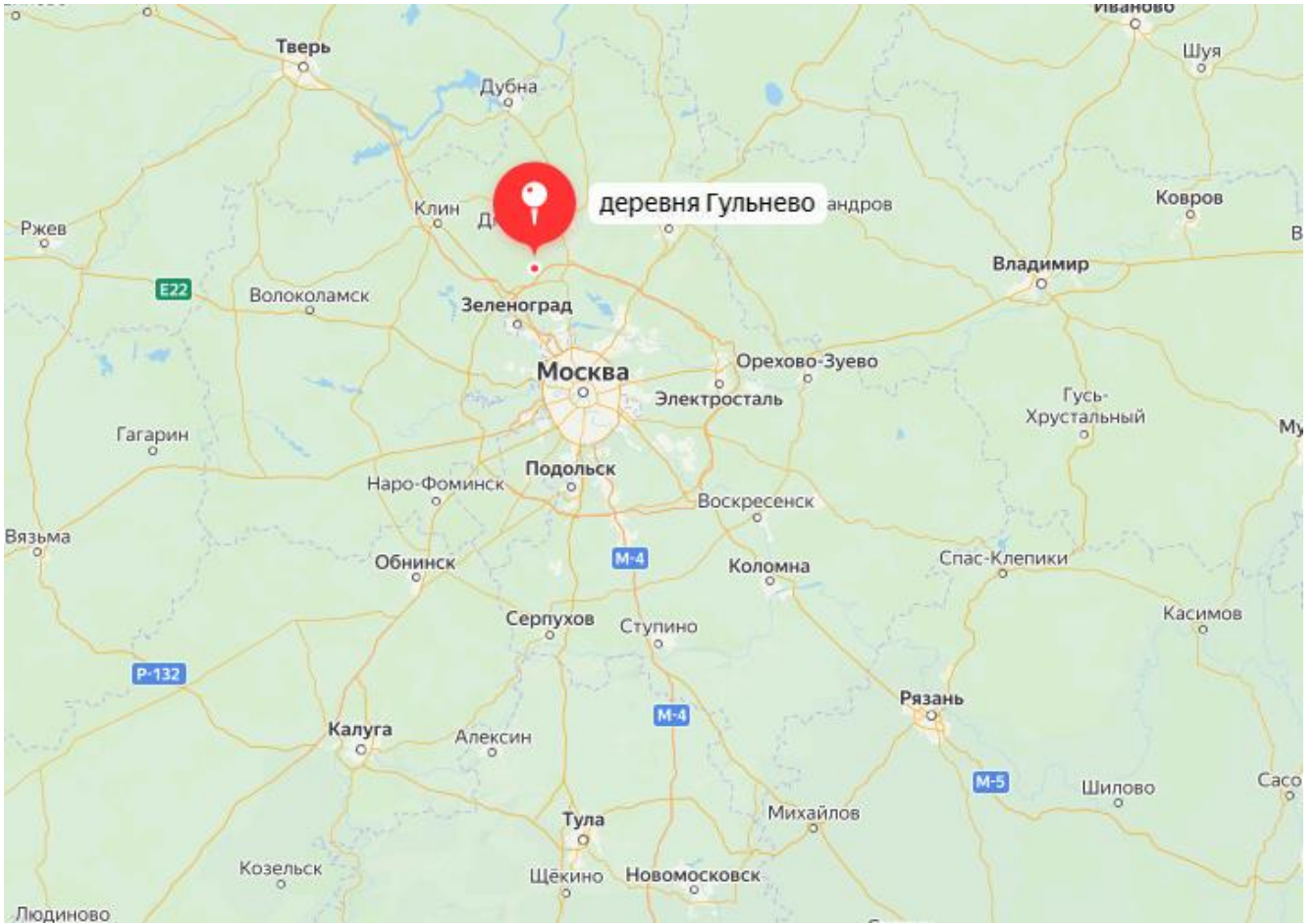


Рисунок 7.2.1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Московской области.
 Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>

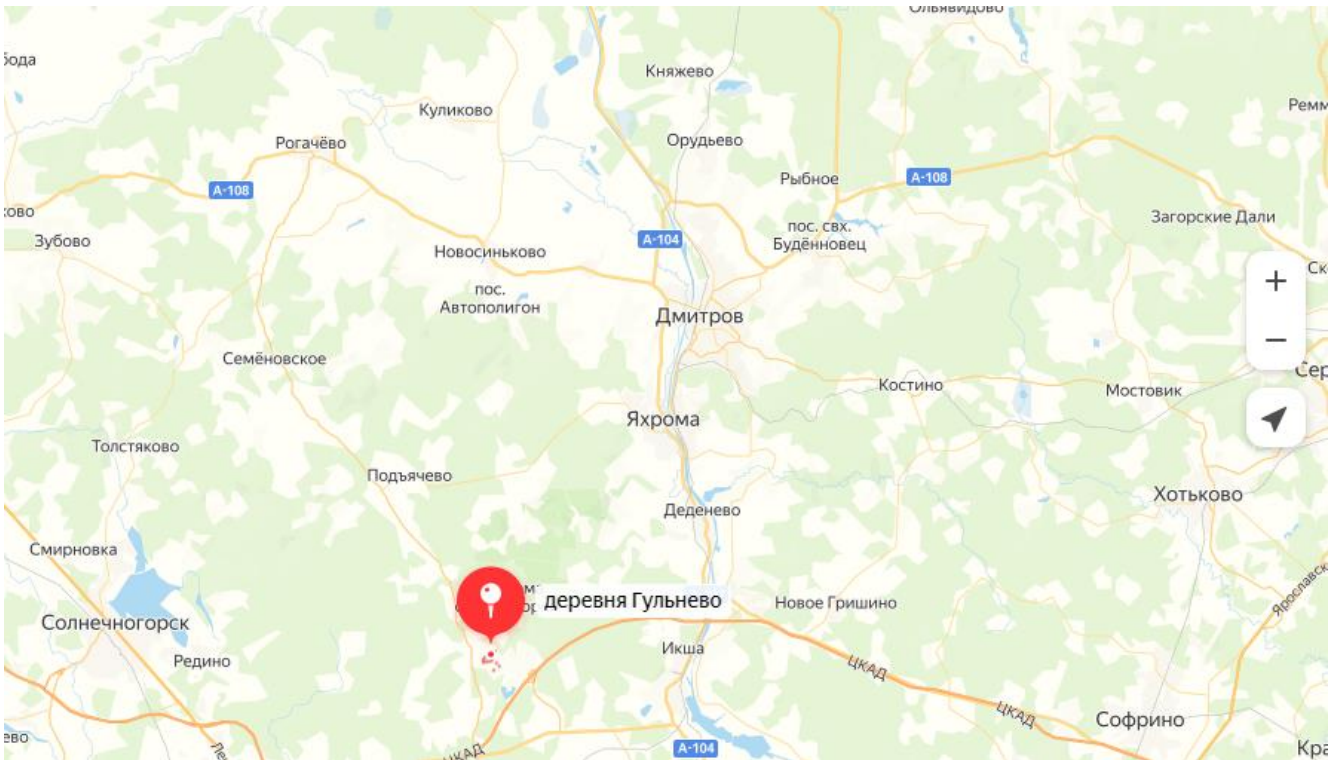


Рисунок 7.2.2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Дмитровского района.
 Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>

Таблица №7.2.1. Описание местоположения объекта оценки

Наименование показатель	Значение показателя
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево
Удаленность от МКАД	40-50 км
Объекты социальной инфраструктуры	Отсутствуют
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Преобладающая застройка	Отсутствует, объекты расположены вне населённого пункта
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Отсутствуют
Экологическая обстановка	Благоприятная
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное

РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица №8.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости⁴

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	<ul style="list-style-type: none"> ✓ состояние мировой экономики; ✓ экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; ✓ финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	<ul style="list-style-type: none"> ✓ уровень занятости; ✓ платежеспособность; ✓ наличие адекватных источников финансирования; ✓ ставки процента и аренды; ✓ издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	<ul style="list-style-type: none"> ✓ площадь продаваемой земли; ✓ число объектов, выставленных на продажу; ✓ затраты на строительство; ✓ доходность девелопера; ✓ финансирование, налоги
Социальные		<ul style="list-style-type: none"> ✓ базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; ✓ тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; ✓ стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		<ul style="list-style-type: none"> ✓ налоговая, финансовая политика; ✓ предоставление разного рода льгот; ✓ контроль землепользования, ставок арендной платы; ✓ зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; ✓ строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; ✓ услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; ✓ правовые нормы и правила

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

Анализ социально-экономического положения России в марте-апреле 2022 года⁵.

Картина экономики

Реальный рост ВВП по итогам января 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, составил 6,6% после увеличения на 4,3% в декабре 2021 года;

Промпроизводство в январе-феврале 2022 года в годовом выражении выросло на 6,3% после увеличения на 8,6% в январе;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в 2021 году составил 29,65 трлн руб., показав рост в 2,6 раза по сравнению с 2020 годом;

⁴ Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

⁵ Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6WHhWc1N/oper-04-2022.pdf>

Рост потребительских цен в марте 2022 года составил рекордные с января 1999 года 7,6% после 1,2% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция ускорилась до 16,7% после 9,2% по состоянию на 1 марта. За январь-март 2022 года инфляция составила 10%;

Среднее значение курса доллара США в марте 2022 года на фоне масштабного санкционного давления на Россию выросло до 103,5 руб. после 77,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец марта курс доллара составил 84,1 руб. на фоне введения Банком России ограничений на движение капитала и обязательной продажи 80% валютной выручки экспортеров;

Экспорт товаров в январе 2022 года составил \$45,9 млрд (+72,0%). Товарный импорт составил \$24,8 млрд (+40,1%). Положительное сальдо торгового баланса составило \$21,1 млрд (> в 2,1 раза);

Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-февраля 2021 года выросло в 2,6 раза до \$39,2 млрд.;

Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 марта на годовом окне увеличился на 5,3% до \$617,1 млрд, при этом максимального значения объем резервов достигал 18 февраля (\$643,2 млрд).

Рынок труда

Безработица в 2022: Примерная цифра безработицы, связанная с уходом импортных компаний с рынка труда России, составит более 1 миллиона сотрудников. Это относительно не большой показатель с учётом того, что в России более 88 миллионов работоспособного населения.

А значит временная безработица в 2022 году составит чуть более 1,13%.

Важно учесть, что безработица будет временная на «момент» передела рынка. Дефицит персонала в 2021 году на столько был ощутимым, что Минстрой России прорабатывал с ФСИН возможность привлечения заключенных для работы на стройках из-за дефицита мигрантов. В первую очередь это могут быть большие инфраструктурные проекты, заявлял замглавы Минстроя РФ Никита Сташин.

А значит, большая часть вышедших специалистов на рынок труда достаточно быстро займет новое достойное место.

Если мы будем готовиться к безработице аналогичной Ирану, то должны опираться на цифру 10%. К слову, в 2021 году в России безработица составляла примерно 5,5% (цифры уточняются).

А значит показатель безработицы в России в 2022 может удвоиться.

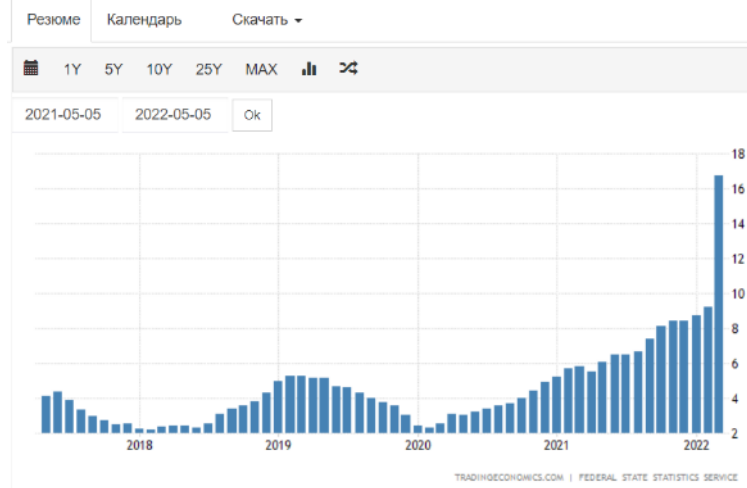
Индекс деловой активности в сфере услуг России в марте 2022 года снизился с 52,1 пункта в феврале до 38,1 пункта, следует из пресс-релиза (.pdf) исследовательской организации IHS Markit. Значение индекса более 50 пунктов указывает на рост экономической активности.

Картина инфляции. Апрель 2022 года

Инфляция в России в марте 2022 года разогналась до 7,61%, следует из доклада Росстата. Это максимальный показатель с января 1999 года, когда инфляция составляла 8,38%. В годовом выражении инфляция в марте 2022 года, по данным Росстата, ускорилась до 16,69% (максимум с марта 2015 года).

В марте продукты питания в России, по данным Росстата, подорожали на 7,1%, с начала года — на 10,5%. Больше всего цены выросли на лук, который подорожал в два раза.

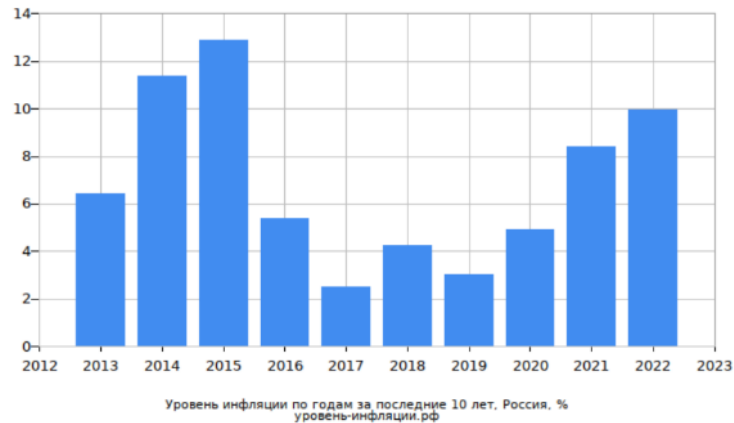
Россия - Уровень инфляции



Россия - Индекс потребительских цен CPI



Россия	Последний	Предыдущий	Блок	Ссылка
Уровень инфляции	16.70	9.20	Процент	Mar 2022
Уровень инфляции (Ежемесячно)	7.60	1.20	Процент	Mar 2022
Индекс потребительских цен ИПЦ	740.50	688.10	Точки	Mar 2022
Базовый уровень потребительских цен	109.10	101.00	Точки	Mar 2022
Уровень базовой инфляции	18.69	9.74	Процент	Mar 2022
Дефлятор ВВП	146.76	142.99	Точки	Dec 2021
Индекс цен производителей	282.30	266.60	Точки	Mar 2022
Изменение цен производителей	26.70	23.50	Процент	Mar 2022
Продовольственная инфляция	17.99	11.46	Процент	Mar 2022



Положение России в мире⁶

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового экономического кризиса.

⁶ Источник:

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C.pdf>

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Социально-экономическое положение Подмосковья: итоги января-февраля 2022 года ⁷

Социально-экономическое развитие Московской области в январе-феврале 2022 года показало положительную динамику. Индекс промышленного производства в Московской области за первые два месяца 2022 года составил 111,7%.

Добыча полезных ископаемых относительно аналогичного периода прошлого года увеличилась на 51,6%, обрабатывающие производства – на 13,2%, водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов, ликвидация загрязнений – на 7,6%.

Среди отраслей обрабатывающей промышленности производство компьютеров, электронных и оптических изделий возросло на 45%, металлургическое производство – на 43,5%; производство кокса и нефтепродуктов – на 38,9%; бумаги и бумажных изделий – на 30%; мебели – на 28,2%.

Грузооборот автомобильного транспорта (без учета субъектов малого предпринимательства) за два первых месяца 2022 года составил 1,65 млрд тонно-километров, что на 41,6% выше показателей аналогичного периода прошлого года. За отчетный период транспортировано 6,3 млн тонн грузов (рост + 25,3%).

Пассажиروоборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок за январь-февраль увеличился на 18,2%. В целом за два месяца перевезено 75,7 млн человек, что на 8,2% выше уровня января-февраля 2021 года.

Оборот розничной торговли по всем каналам реализации за первые два месяца достиг 530,4 млрд рублей (рост +3,9%, 2-е место среди субъектов РФ по итогам января-февраля 2022 года). В объеме розничного товарооборота удельный вес торговли непродовольственными товарами – 55,5% (рост +5,4%), пищевыми продуктами (включая напитки) и табачными изделиями – 44,5% (рост +2,5%).

Населению области за два месяца было оказано платных услуг на 113 млрд рублей, что на 9% выше уровня 2021 года (3-е место среди регионов РФ). Объем строительных работ в январе-феврале относительно аналогичного периода прошлого года увеличился на 64,8% до 80,3 млрд рублей. За счет всех источников финансирования введено 3515,5 тысячи квадратных метров жилья, рост – 226,6%. Объем ввода жилых домов населением вырос относительно января-февраля 2021 года в 2,7 раза до 2 325,7 тысячи квадратных метров. Доля многоквартирных домов в общем объеме введенного жилья – 33,8%. По вводу жилья Московская область в январе-феврале 2022 года, как и по итогам 2021 года, заняла 1-е место в стране.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь 2022 года составила 64417,5 рублей, что на 11,4% выше уровня 2021 года. По уровню заработной платы Московская область на протяжении восьми лет занимает стабильные позиции среди субъектов РФ, уступая Москве и Санкт-Петербургу, а также регионам Крайнего Севера и приравненным к ним территориям.

Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования по итогам прошлого года составили 1,14 трлн рублей (2-е место среди регионов РФ), превысив показатели 2020 года на 2,4%.

⁷<https://mef.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/04-04-2022-12-44-13-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-podmoskovya-it>

Наиболее инвестиционно привлекательными стали обрабатывающие производства, транспортировка и хранение и недвижимость.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки (земельный участок) относится к рынку земельных участков, в частности к рынку земель населенных пунктов. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к неактивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таблица №8.2.1. Характеристика объекта недвижимости

Критерий сегмента рынка	Сегмент рынка
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Недвижимость специального назначения (пионерский лагерь), земельные участки категории земель особо охраняемых территорий и объектов под размещение пионерского лагеря
В зависимости от характера полезности	Условно доходная недвижимость

В зависимости от степени представленности объектов	Редкие объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Пассивный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Объекты, нуждающиеся в реконструкции

8.3. Анализ рынка земельных участков Дмитровского района в 2022 году

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком была проанализирована база объявлений <https://www.avito.ru/>. На основании источников Оценщик выбрал объявления наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки о продаже объектов и заполнил таблицу ниже.



Таблица №8.3.1. Выборка предложений по продаже земельных участков Дмитровского района Московской области

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	https://www.avito.ru/yahroma/zemelnye_uchastki/uchastok_17ga_promnaznacheniya_2446319658	Московская область, Дмитровский г.о., д. Степаново, 28А	Предлагается к продаже участок в д. Степаново. Круглогодичный подъезд, в пешей доступности горнолыжный курорт Яхрома со всей инфраструктурой. Разрешённое использование- земли рекреационного назначения(в 2023 можно поменять на другую категорию). Коммуникации по границе: газ, электричество, канализация. an-msk-zag-3268707	140 000 000	170 000	824
2	https://www.avito.ru/yahroma/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2430094386	Московская область, Дмитровский г.о., д. Степаново	В продаже земельные участки в 40 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Кадастровые номера: 50:04:0060505:10 50:04:0060505:11 Общая площадь двух земельных участков – 20,74 га. По границе с участками расположен один из лучших горнолыжных курортов Подмосковья – парк «Яхрома». С противоположной стороны участков находится база отдыха «Александровская Слобода», спортивные парки «Волен», «Степаново» и другие организации для загородного отдыха. Коммуникации: - газ; - вода; - электричество; - водоотведение; находятся рядом с участком, их подключение и расчетная мощность согласованы. Текущее разрешенное использование земельных участков: - для размещения спортивно – оздоровительного комплекса и объектов жилой инфраструктуры; - для размещения объектов рекреационного (объекты для отдыха) назначения. Удобный подъезд к участку по асфальтированной дороге. Дорога с минимальным трафиком. Отличный вариант в качестве инвестиций – локация очень востребована и раскручена, что подтверждается максимальной загрузкой соседних парков и баз отдыха в любое время года. Звоните по любым вопросам!	90 000 000	207 400	434
3	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_136ga_promnaznacheniya_2430094386	Московская область, Дмитровский г.о.,	Продается территория бывшего пионерского Лагеря "Тополек" площадью 13,6 Га. Расстояние до Москвы 50 км. ВРИ для спортивно-оздоровительных целей. 1-я линия Дмитровского шоссе. Возможность электрификации.	30 000 000	136 000	221



№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
	tok_136_ga_izhs_2 363139071	СНТ Горки	Участок залесен. Расположенные на участке строения требуют реконструкции.			
4	https://www.avito.ru/remmash/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnr_1933454992	Московская область, Дмитровский г.о., д. Старово	УЧАСТОК 5 ГА ДЛЯ ГОСТИНИЦЫ, БАЗЫ ОТДЫХА, ТУРИЗМА И ИМЕНИЯ. АДРЕС: Московская область, Дмитровский район, Якотское сельское поселение, около д. Старово НАПРАВЛЕНИЕ: Дмитровское шоссе или Ярославское шоссе РАССТОЯНИЕ: 75 км. от МКАД и 25 км. от г. Дмитрова. Удобный подъезд на автомобиле и автобус до Дмитрова в пешей доступности. ПЛОЩАДЬ: 5 га. НАЗНАЧЕНИЕ УЧАСТКА: Согласно правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) территории Дмитровского городского округа участок отнесен к зоне комплексного и устойчивого развития территории (КУРТ), что позволяет перевести землю в категорию особо охраняемых территорий и объектов, и использовать для целей туризма и рекреации. Участок подходит для различных целей: - спортивная база отдыха, рекреация, детский лагерь, турбаза, санаторий; - гостиница, эко отель, SPA-отель, глэмпинг; - личное имение, усадьба, дом; - фермерское хозяйство, КФХ, экоферма, питомник, агротуризм, конюшня, конеферма; Под территорию разработан проект планировки и архитектурная концепция. КОММУНИКАЦИИ: есть возможность подключения к электричеству. ДОПОЛНИТЕЛЬНО: Территория окружена лесным массивом. В 5 мин. езды на автомобиле - большой водоем (плотина на р. Веля). Возможна прямая продажа, рассрочка оплаты или долгосрочная аренда. Встречные предложения рассматриваются. По запросу будут предоставлены дополнительные материалы. АГЕНТУ: 10% вознаграждение. В продаже есть расположенные рядом другие участки на продажу, информация в профиле.	2 500 000	50 000	50
5	https://www.avito.ru/remmash/zemelnye_uchastki/uchastok_97_ga_promnaznacheniya_1773373982	Московская область, Дмитровский г.о., д. Старово	УЧАСТОК 9,7 ГА ДЛЯ ГОСТИНИЦЫ, БАЗЫ ОТДЫХА, ТУРИЗМА И ИМЕНИЯ. АДРЕС: Московская область, Дмитровский район, Якотское сельское поселение, около д. Старово НАПРАВЛЕНИЕ: Дмитровское шоссе или Ярославское шоссе РАССТОЯНИЕ: 75 км. от МКАД и 25 км. от г. Дмитрова. Удобный подъезд на автомобиле и автобус до Дмитрова в пешей доступности. ПЛОЩАДЬ: 9,7 га. НАЗНАЧЕНИЕ УЧАСТКА: Согласно правилам землепользования и застройки	5 200 000	97 000	54



№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
			<p>(ПЗЗ) территории Дмитровского городского округа участок отнесен к зоне комплексного и устойчивого развития территории (КУРТ), что позволяет перевести землю в категорию особо охраняемых территорий и объектов, и использовать для целей туризма и рекреации.</p> <p>Участок подходит для различных целей:</p> <ul style="list-style-type: none">- спортивная база отдыха, рекреация, детский лагерь, турбаза, санаторий;- гостиница, эко отель, SPA-отель, глемпинг;- личное имение, усадьба, дом;- фермерское хозяйство, КФХ, экоферма, питомник, агротуризм, конюшня, конеферма; <p>Под территорию разработан проект планировки и архитектурная концепция.</p> <p>КОММУНИКАЦИИ: есть возможность подключения к электричеству.</p> <p>ДОПОЛНИТЕЛЬНО: Территория окружена лесным массивом. В 5 мин. езды на автомобиле - большой водоем (плотина на р. Веля).</p> <p>Возможна прямая продажа, рассрочка оплаты или долгосрочная аренда. Встречные предложения рассматриваются. По запросу будут предоставлены дополнительные материалы.</p> <p>АГЕНТУ: 10% вознаграждение. В продаже есть расположенные рядом другие участки на продажу, информация в профиле.</p> <p>* Фото пруда сделаны в 2012 году. Плотина, которая ранее удерживала пруд разрушена и пруд требует повторного наполнения водой.</p>			
6	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_896_ga_izhs_1777073572	Московская область, Солнечногорск, микрорайон Загорье-2	40346 г.Солнечногорск, мкр. Загорье-2. Земельный участок 896 соток, земли населённых пунктов. Разрешённый вид использования: под базу отдыха и рекреацию. По ПЗЗ и ген плану: зона р-1. Участок в активно застраиваемой части города, большой частный сектор, идеально подходит для размещения зоны отдыха, базы отдыха с пляжем, платной рыбалкой, кемпингом, сдача домов в аренду и т.д. На территории есть трансформаторная подстанция на 100 кВт, возможно увеличение. Газ среднего давления по границе участка. Получен ГПЗУ с определением пятна застройки капитальных строений. На территории находятся бытовки и павильоны. Отличный круглогодичный проезд, территория огорожена. Рельеф участка разнородный: есть холмы по одному краю, ровная середина, по другому краю искусственный водоем с чистой водой. Участок в долгосрочной аренде на 49 лет. Переуступка прав аренды.	25 000 000	89 620	279
7	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/273408132/	Московская область, Дмитровский городской	Продам участок 21 га (состоит из двух смежных участков), с возможностью увеличения ещё на 13 га. 50 км от МКАД, в районе г. Яхрома, МО. Участок граничит с горнолыжным парком Яхрома, спортивным парком Степаново,	124 000 000	210 000	590



№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
		округ, Степаново деревня	Волен, КП и базой отдыха Александровская Слобода и т.п. Назначение участков: земли особо охраняемых объектов и территорий, разрешенное использование: для размещения спортивно оздоровительного комплекса и объектов жилой инфраструктуры. Подъезд идеальный, асфальтированный, электричество и газ по границе участков. Рельеф ровный, без уклона, место не болотистое, сухое, есть молодые и взрослые деревья. Один из участков неправильной формы. Не огорожено. Место практически тупиковое, тихое и красивое. Отличное вложение инвестиций, место очень востребованное, особенно в зимний сезон. 1 взрослый собственник, менее 5-ти лет (основание ДКП), полная стоимость в договоре.			

Диапазон цен выставленных на продажу земельных участков рекреационного назначения, расположенных в Дмитровском районе, варьируется от 50 рублей за м² до 824 рублей за м², среднее значение 350 руб. за м² без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение участка, площадь участка, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), категория земель и др.

Рынок недвижимости рекреационного назначения (детских лагерей), сопоставимой по техническому состоянию оцениваемым зданиям в составе объекта оценки, в Дмитровском районе не развит.

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Согласно Федеральному стандарту №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) "в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов".

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., «Справочника оценщика недвижимости – 2022 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., а также данных <https://statielt.ru>.

Виды и размер корректировок зависят от выбранного Оценщиком метода расчета стоимости. Так, в данном разделе, приведены примеры ценообразующих факторов для сравнительного подхода.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

Таблица 16. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под объекты рекреации		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	Собственность	1,00	1,17	1,32
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	1,00	1,13
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,89	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022), стр. 90, табл. 16

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,84	0,81

Примечание:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: Данные <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены



сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Статус населенного пункта

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под объекты рекреации		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,69	1,95
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,15	1,35	1,56
	Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., (Нижний Новгород, 2022), стр. 102, табл. 17

Вид разрешенного использования земельного участка

Цена земельных участков зависит от вида разрешенного использования. Самыми дорогими являются участки под гостиницы, затем идут участки под торговое и сервисное использование (объекты придорожного сервиса, АЗС и т.д.), далее – участки под офисно-административную застройку.

Таблица 87

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под жилую застройку (ИЖС)	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения		0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2022), стр. 236, табл. 87

Общая площадь

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.

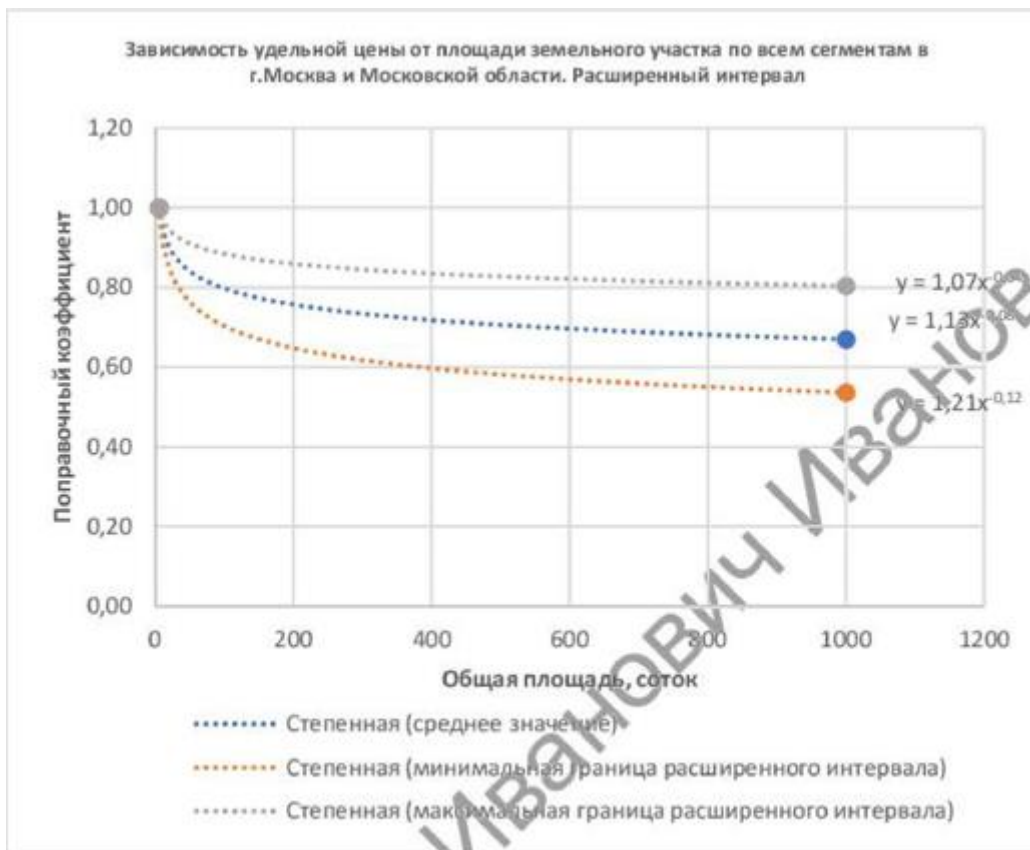


Рис. 24¹²

$$K = ((1,13 \cdot x_0^{-0,08}) / (1,13 \cdot x_a^{-0,08}))$$

где: К – корректировка;
 ха– общая площадь объекта-аналога, м²;
 хо– общая площадь объекта оценки, м².

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2022), стр. 135, рис. 24

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Источник: <https://www.statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Форма и рельеф

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;

- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен вешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

Источник: <https://www.statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Таблица №8.4.1. Затраты на демонтаж и вывоз строительного мусора

Источник информации	Демонтаж зданий, руб./куб.м	Вывоз строительного мусора, руб./куб.м
http://progressavtostroi.ru/demontazh-i-snos-zdaniy/snos-zdaniy/	150	300
https://razberem.pro/price	150	310
https://slompro.ru/tseny/	140	400
https://stroy-investmusk.ru/uslugi/snos-i-demontazh/snos-i-demontazh-zdaniy-stroenij-sooruzhenij.html	150	1500
Среднее значение	148	628



Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщики не обладают сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщики не обладают сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщики не обладают сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

8.5. Выводы по анализу рынка

- ✓ На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- ✓ Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- ✓ Объект оценки (земельный участок) относится к рынку земельных участков, в частности к рынку земель населенных пунктов.
- ✓ Диапазон цен выставленных на продажу земельных участков рекреационного назначения, расположенных в Дмитровском районе, варьируется от 50 рублей за м² до 824 рублей за м², среднее значение 350 руб. за м² без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение участка, площадь участка, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), категория земель и др.
- ✓ Рынок недвижимости рекреационного назначения (детских лагерей), сопоставимой по техническому состоянию оцениваемым зданиям в составе объекта оценки, в Дмитровском районе не развит.
- ✓ Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение участка, площадь участка, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), категория земель, наличие строений, форма и рельеф участка и др.



РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

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

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Исполнитель обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридически разрешено: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физически возможно: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансово возможно: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимизирует продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

*Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:*

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица № 9.1. Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Итого
Под жилую застройку	-	-	-	-	0
Под офисно-торговую застройку	-	-	-	-	0
Под индустриальную застройку	-	-	-	-	0
Под объекты социально-культурного назначения	+	+	+	+	4

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений и окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование: Под размещение пионерского лагеря.

Таким образом, оценка рыночной стоимости земельного участка проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка, а именно: Под размещение пионерского лагеря.



РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- 1) определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- 2) расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- 3) определение прибыли предпринимателя;
- 4) определение износа и устареваний;
- 5) определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- 6) определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
 - д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
 - е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - 1) данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;



- 2) данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- 3) сметных расчетов;
- 4) информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- 5) других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) 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 качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;



- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ▼ метод математического взвешивания;
- ▼ метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

10.2 Выбор подходов

При оценке рыночной стоимости земельных участков применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

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

При оценке земельных участков применяются подходы и методы оценки, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:



- ✓ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- ✓ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;



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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.



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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Затратный подход

При оценке земельного участка затратный подход не использовался, так как земля является продуктом природы и невозможно корректно рассчитать величину затрат на её производство.

Сравнительный подход

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, поэтому для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода оценщиком использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты может быть использован для расчёта стоимости земельного участка в случаях развитого рынка аренды земельных участков или возможности определения земельной ренты путём расчёта продукции, производимой на данном участке за минусом затрат на её производство. Рынок аренды аналогичных земельных участков Дмитровского района Московской области не развит, таким образом, метод капитализации земельной ренты не применялся в расчете стоимости земельного участка. Применение метода остатка и метода предполагаемого использования возможно в случае предполагаемой застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Учитывая, что традиционная техника остатка и метода предполагаемого использования, несмотря на ее простоту и всеобщее распространение, даже для коротких и недорогих проектов может быть применима только как инструмент предварительного исследования. Это связано с высокой чувствительностью результата к малейшим изменениям позиций доходной и расходной частей, большому объему допущений, а также с невозможностью учитывать временные структуры денежных потоков. В связи с этим данные методы также не были использованы.



РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Методология оценки

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Применение сравнительного подхода – метод сравнения продаж

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Для осуществления расчетов методом сравнения продаж Оценщиками предпринимались следующие шаги:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (или запрашиваемой цене), форме оплаты, физических характеристиках, местоположении и т.д.;
- сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.);
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единиц сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (“общий знаменатель”);
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.



В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Отбор аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных земельных участков, расположенных в Дмитровском районе Московской области. Было выбрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым, расположенных непосредственно рядом с оцениваемым земельным участком. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на категории земель, к которой относятся сравниваемые объекты. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица №11.1. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Информация, предоставленная Заказчиком	https://www.avito.ru/yahroma/ze-melnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_2430094386	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/273408132/	https://www.avito.ru/yahroma/ze-melnye_uchastki/uchastok_17ga_promnaznacheniya_2446319658
Кадастровый номер	50:04:0160405:1	нет данных	нет данных	нет данных
Цена предложения, руб.	-	90 000 000	124 000 000	140 000 000
Цена предложения, руб./м ²	-	434	590	824
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	12.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево	Московская область, Дмитровский г.о., д. Степаново	Московская область, Дмитровский городской округ, Степаново деревня	Московская область, Дмитровский г.о., д. Степаново, 28А
Район	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешённое использование	Под размещение пионерского лагеря	Рекреация (объекты для отдыха)	Для размещения спортивно оздоровительного комплекса и объектов жилой инфраструктуры	Земли рекреационного назначения
Общая площадь, м ²	57 500	207 400	210 000	170 000
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие строений	Свободен (условно)	Свободен	Свободен	Свободен

Источник: портал <https://www.avito.ru/> (копии предложений о продаже аналогов представлены в приложении к настоящему отчету), расчет Оценщика. В таблице содержатся данные, уточненные в процессе переговоров с контактными лицами объявлений.

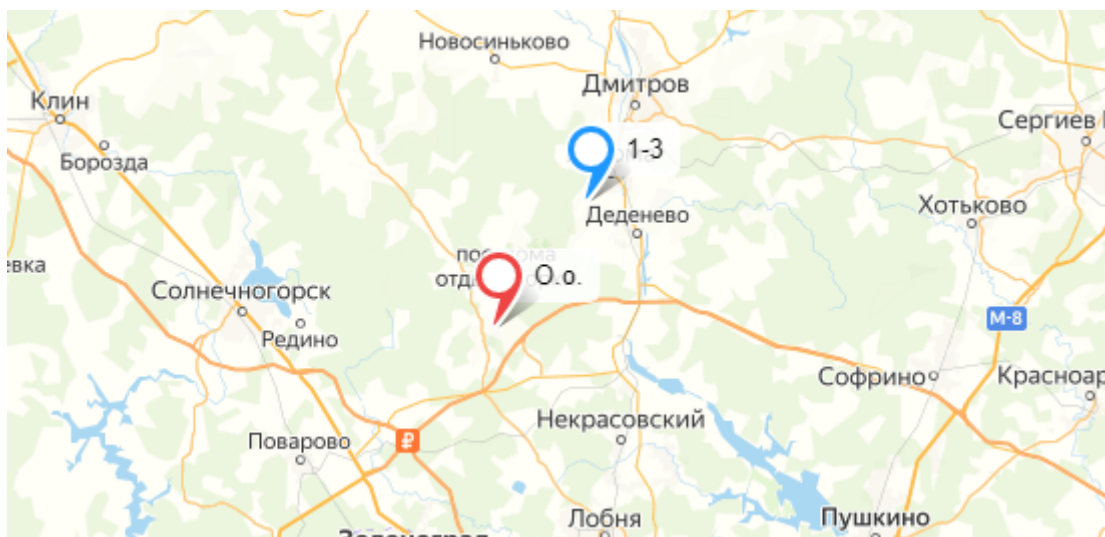


Рисунок 11.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица №11.2. Статистический анализ выборки объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	616
Максимальное значение	824
Минимальное значение	434
Размах вариации	390
Медиана	590
Стандартное отклонение	196
Коэффициент вариации, %	31,82%

Показатели, используемые в таблице⁸:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

⁸ С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика»: Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс»,2002.-1056с ил.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 31,82%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

Скидки к ценам предложений

На основании источника: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,84	0,81

Примечание:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города

Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таблица №11.3. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сделка/ предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений	-	0,84	0,84	0,84

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

У объекта оценки подразумевается передача права собственности, как и у объектов-аналогов. Корректировка на передаваемые права не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки.

В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т. е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.).

Объект оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка не применяется, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Статус населенного пункта

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору (расположены в Дмитровском районе Московской области), корректировка не требуется.

Категория земель и вид разрешенного использования

Цена земельных участков зависит от вида разрешенного использования. Самыми дорогими являются участки под гостиницы, затем идут участки под торговое и сервисное использование (объекты придорожного сервиса, АЗС и т.д.), далее – участки под офисно-административную застройку. Корректировка не применяется, так как объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый вид разрешенного использования (рекреационное назначение).

Наличие и возможность подключения к коммуникациям

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректировка не применяется, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному фактору.

Форма и рельеф

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору (рельеф – ровный), корректировка не требуется.

Общая площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Корректировка на общую площадь вводится на основании источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2022), стр. 135, рис. 24

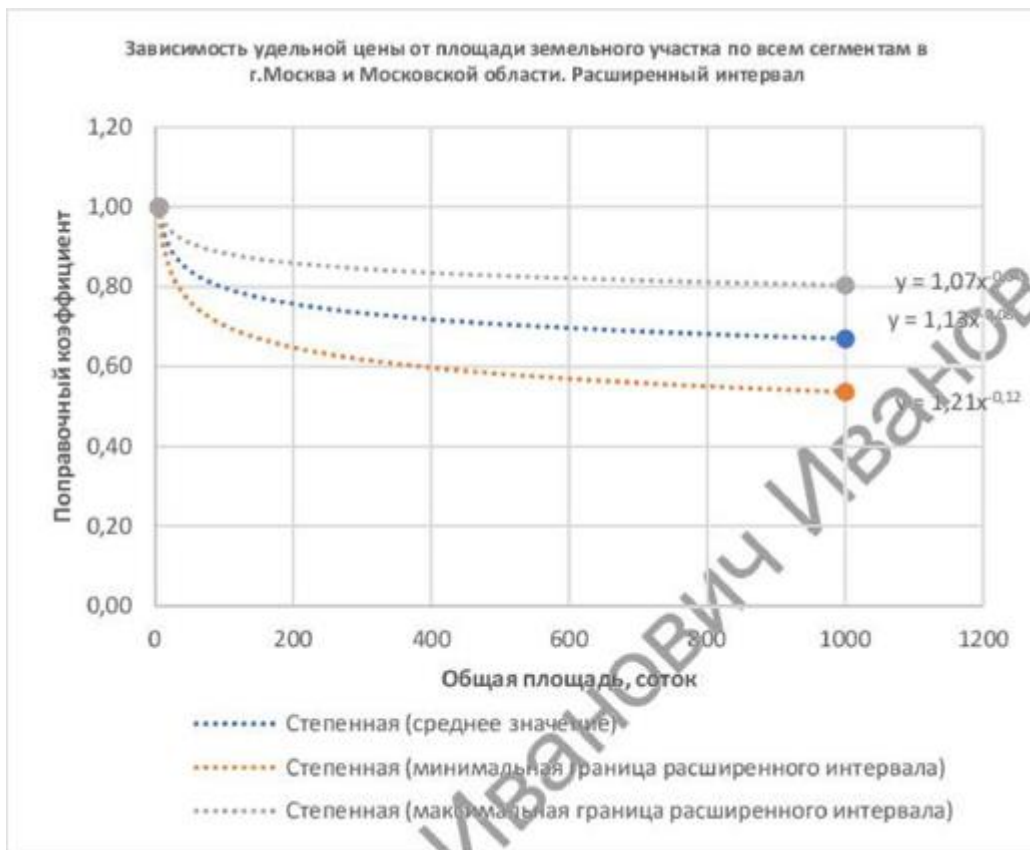


Рис. 24¹²

$$K = ((1,13 \times x^{-0,08}) / (1,13 \times x_a^{-0,08}))$$

где: К – корректировка;

х_а– общая площадь объекта-аналога, м²;

х_о– общая площадь объекта оценки, м².

Таким образом, корректировка на площадь составит:

Таблица №11.4. Расчет корректировки на разницу в площади

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	57 500	207 400	210 000	170 000
Корректировка	-	1,108	1,109	1,091

Наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному фактору, корректировка требуется.

Поскольку в распоряжении оценщика имеется рыночная информация о затратах на демонтаж строений и вывоз строительного мусора после разбора зданий, оценщик вводит корректировку в виде абсолютной поправки к стоимости условно свободного от застройки оцениваемого земельного участка.

Таблица №11.5. Затраты на демонтаж и вывоз строительного мусора

Источник информации	Демонтаж зданий, руб./куб.м	Вывоз строительного мусора, руб./куб.м
http://progressavtostroi.ru/demontazh-i-snos-zdaniy/snos-zdaniy/	150	300
https://razberem.pro/price	150	310
https://slompro.ru/tseny/	140	400
https://stroy-investmsk.ru/uslugi/snos-i-demontazh/snos-i-demontazh-zdaniy-stroenij-sooruzhenij.html	150	1500
Среднее значение	148	628

Таблица №11.6. Затраты на демонтаж и вывоз ветхих строений на оцениваемом участке

Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	Строительный объем, куб.м*	Строительный объем, куб.м	Демонтаж зданий, руб./куб.м	Вывоз строительного мусора, руб./куб.м	Демонтаж зданий, руб.	Вывоз строительного мусора, руб.
50:04:00000 00:85359;	1209,2	5985,54	12575,64	148	628	1 861 195	7 897 502
50:04:01604 04:129;	27,3	90,09					
50:04:01604 04:307;	146	481,8					
50:04:01604 04:309;	599	1976,7					
50:04:01604 04:313;	393,6	2597,76					
50:04:01604 06:189;	437,5	1443,75					

*ввиду отсутствия технической документации на нежилые здания строительный объем определен оценщиком по результатам анализа фотоматериалов, приблизительно.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n}, \quad i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Веса аналогов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества корректировок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество корректировок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таблица №11.5. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Информация, предоставленная Заказчиком	https://www.avito.ru/yahroma/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_2430094386	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/273408132/	https://www.avito.ru/yahroma/zemelnye_uchastki/uchastok_17ga_promnaznacheniya_2446319658
Кадастровый номер	50:04:0160405:1	нет данных	нет данных	нет данных
Цена предложения, руб.	-	90 000 000	124 000 000	140 000 000
Цена предложения, руб./м ²	-	434	590	824
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений	-	0,840	0,840	0,840
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования	-	1,000	1,000	1,000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи	-	1,000	1,000	1,000
Дата публикации	12.07.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки	-	1,000	1,000	1,000
Местоположение объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	Московская область, Дмитровский г.о., д. Степаново	Московская область, Дмитровский городской округ, Степаново деревня	Московская область, Дмитровский г.о., д. Степаново, 28А

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево			
Район	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский
Корректировка на местонахождение	-	1,000	1,000	1,000
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешённое использование	Под размещение пионерского лагеря	Рекреация (объекты для отдыха)	Для размещения спортивно оздоровительного комплекса и объектов жилой инфраструктуры	Земли рекреационного назначения
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование	-	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, м ²	57 500	207 400	210 000	170 000
Корректировка на общую площадь	-	1,108	1,109	1,091
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,000	1,000	1,000
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф	-	1,000	1,000	1,000
Наличие строений	Свободен (условно)	Свободен	Свободен	Свободен
Корректировка на наличие строений	-	1,000	1,000	1,000
Итоговая корректировка	-	0,931	0,932	0,916
Стоимость, руб./м ²	-	404	550	755
Коэффициент вариации	30,95%			
Весовые коэффициенты	-	1/3	1/3	1/3
Рыночная стоимость, руб./м ²	570			
Рыночная стоимость, руб.	32 775 000	32 775 000		
Затраты на снос строений, руб.	1 861 195			
Затраты на вывоз строительного мусора, руб.	7 897 502			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	23 016 303			



Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 33%, что считается нормальной выборкой.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Под размещение пионерского лагеря, общей площадью 960 м², адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево, кадастровый номер: 50:04:0160405:1, на дату определения стоимости (12.07.2022 г.) в рамках сравнительного подхода составляет:

23 016 303 (Двадцать три миллиона шестнадцать тысяч триста три) руб.

РАЗДЕЛ 12. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно п.11 ФСО №1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Объяснение расхождения промежуточных результатов.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.⁹

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание продежурю соответствующего согласования.¹⁰

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости был применен только сравнительный подход. Согласование результатов не требуется.

Таблица №12.1. Результаты оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, не округленно		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Под размещение пионерского лагеря, общей площадью 960 м2, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево, кадастровый номер: 50:04:0160405:1	23 016 303 (Двадцать три миллиона шестнадцать тысяч триста три)	Не применялся	Не применялся

Таблица №12.2. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости округленно, руб.
1. Нежилое здание, общая площадь 1 209,2 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0000000:85359;	1 (один) рубль
2. Нежилое здание, общая площадь 27,3 кв.м., адрес: Московская область, р-н Дмитровский, д. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:129;	1 (Один)
3. Нежилое здание, общая площадь 146 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:307;	1 (Один)
4. Нежилое здание, общая площадь 599 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:309;	1 (Один)
5. Нежилое здание, общая площадь 393,6 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160404:313;	1 (Один)
6. Нежилое здание, общая площадь 437,5 кв.м., адрес: Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер. Гульнево, кадастровый номер	1 (Один)

⁹ п. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки.

¹⁰ Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке» - ФСО №3.

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости округленно, руб.
50:04:0160406:189;	
7. Земельный участок, общая площадь 57 500 кв.м., Виды разрешенного использования: Под размещение пионерского лагеря, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево, кадастровый номер 50:04:0160405:1	<p style="text-align: center;">23 016 303 (Двадцать три миллиона шестнадцать тысяч триста три)</p>
Итого, рыночная стоимость объекта оценки	<p style="text-align: center;">23 016 309 (Двадцать три миллиона шестнадцать тысяч триста девять)</p>

РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Шеин В.В.
2. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Шеин В.В.
3. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Шеин В.В.
4. Подготовка и оформление Отчета – Шеин В.В.

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015г. №298, Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611 обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. №519), Стандарты и правила СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД Ассоциации РОО 2020).

Отчет соответствует требованиям Стандартов и правил СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД Ассоциации РОО 2020 г.). Заявление о соответствии подтверждает, что:

Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;

1. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
2. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
3. Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
4. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
6. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
7. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
9. Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
10. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.
11. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
12. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Частнопрактикующий оценщик



/ В.В. Шеин
М. П.

РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
9. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
10. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
11. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
12. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
13. «Справочник оценщика недвижимости – 2022 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.
14. «Справочник оценщика недвижимости – 2022 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Источники информации

15. <https://yandex.ru/maps>
16. <https://www.avito.ru>
17. и другие.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОМАТЕРИАЛЫ









ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

**Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости
№ КУВИ-001/2022-95534769 от 16.06.2022 г.**

Лист 1

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

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

16.06.2022г.

№ КУВИ-001/2022-95534769

На основании запроса от 16.06.2022, поступившего на рассмотрение 16.06.2022, сообщаем, что правообладателю ООО "Монолит"; ИНН: 7701999633; ОГРН: 1137746470267., в период с 03.06.2013 по 16.06.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:04:0000000:85359	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево	
		Площадь:	1209.2	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	06.05.2014	
		номер государственной регистрации:	50-50-04/055/2014-039	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 16.04.2014	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/144/2022-15
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/129/2021-14
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/141/2021-13
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/119/2021-12
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/144/2021-11
		1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/116/2021-10
		1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/004/2020-8			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

	1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/001/2019-7
	1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/004/2019-6
	1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/004/2019-5
	1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/004/2018-4
	1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/001/2018-3
	1.3.13	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:04:0000000:85359-50/004/2017-1
1.3.14	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-04/093/2014-894	
1.3.15	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-309	
1.3.16	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-308	
1.3.17	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-04/125/2013-445	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:04:0160404:129
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, р-н. Дмитровский, д. Гульево
		Площадь:	27.3
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.05.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-04/055/2014-040
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 16.04.2014

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/144/2022-15
2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/129/2021-14
2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/141/2021-13
2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/119/2021-12
2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/144/2021-11
2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/116/2021-10
2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/004/2020-7
2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/001/2019-6
2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/004/2019-5
2.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/004/2019-4
2.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/004/2018-3
2.3.12	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:129-50/004/2017-1
2.3.13	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/093/2014-896
2.3.14	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-309
2.3.15	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-308

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	2.3.1	вид:	Ипотека	
	6	номер государственной регистрации:	50-50-04/125/2013-445	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:04:0160404:307	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево	
		Площадь:	146	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	06.05.2014	
		номер государственной регистрации:	50-50-04/055/2014-041	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 16.04.2014	
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/144/2022-19
		3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/129/2021-18
		3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/141/2021-17
		3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/119/2021-16
		3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/144/2021-15
		3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/116/2021-14
		3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/004/2020-11
		3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		50:04:0160404:307-50/001/2019-10	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

	3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/004/2019-9
	3.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/004/2019-8
	3.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/004/2018-7
	3.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/001/2018-6
	3.3.13	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/004/2017-4
	3.3.14	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:04:0160404:307-50/004/2017-2
	3.3.15	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-04/093/2014-897
	3.3.16	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-309
	3.3.17	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-308
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:04:0160404:309
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево
		Площадь:	599
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.05.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-04/055/2014-042
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 16.04.2014
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/144/2022-15
4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/129/2021-14
4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/141/2021-13
4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/119/2021-12
4.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/144/2021-11
4.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-30/061/2020-8
4.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/004/2020-7
4.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/001/2019-6
4.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/004/2019-5
4.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/004/2019-4
4.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/004/2018-3
4.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/001/2018-2
4.3.13	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:04:0160404:309-50/004/2017-1
4.3.14	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/093/2014-898
4.3.15	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-309
4.3.16	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-308

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	4.3.1	вид:	Ипотека	
	7	номер государственной регистрации:	50-50-04/125/2013-445	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:04:0160404:313	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево	
		Площадь:	393.6	
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	06.05.2014	
		номер государственной регистрации:	50-50-04/055/2014-043	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 16.04.2014	
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/144/2022-16
		5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/129/2021-15
		5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/141/2021-14
		5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/119/2021-13
		5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/144/2021-12
		5.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/116/2021-11
		5.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/004/2020-8
		5.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		50:04:0160404:313-50/001/2019-7	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	5.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/004/2019-6
	5.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/004/2018-5
	5.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/001/2018-4
	5.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/004/2017-2
	5.3.13	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:04:0160404:313-50/004/2017-1
	5.3.14	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-04/093/2014-899
	5.3.15	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-309
	5.3.16	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-308
	5.3.17	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-04/125/2013-445
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0160405:1
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под размещение пионерского лагеря
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п, в районе д.Гульнево.
		Площадь:	57500
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.05.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-04/055/2014-038
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 16.04.2014

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/144/2022-15
6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/129/2021-14
6.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/141/2021-13
6.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/119/2021-12
6.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/144/2021-11
6.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/116/2021-10
6.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/004/2020-7
6.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/001/2019-6
6.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/004/2019-5
6.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/004/2018-4
6.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/004/2017-2
6.3.12	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:04:0160405:1-50/004/2017-1
6.3.13	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/093/2014-901
6.3.14	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-309
6.3.15	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-308

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	6.3.1	вид:	Ипотека	
	6	номер государственной регистрации:	50-50-04/125/2013-445	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:04:0160406:189	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, Каменский с.о., дер.Гульнево	
		Площадь:	437.5	
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	06.05.2014	
		номер государственной регистрации:	50-50-04/055/2014-044	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 16.04.2014	
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/144/2022-18
		7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/215/2022-17
		7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/129/2021-16
		7.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/141/2021-15
		7.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/119/2021-14
		7.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/144/2021-13
		7.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/116/2021-12
		7.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/004/2020-9

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

7.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/001/2019-8
7.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/004/2019-7
7.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/004/2019-6
7.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/004/2018-5
7.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/001/2018-4
7.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/004/2017-2
7.3.15	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:04:0160406:189-50/004/2017-1
7.3.16	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/093/2014-900
7.3.17	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-309
7.3.18	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/014/2014-308
7.3.19	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-04/125/2013-445
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
8	Получатель выписки	Левченко Дмитрий Александрович

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

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-134847/2021-66-323 от 26.05.2022 г.



14020012386396

11003_32198863



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва
26 мая 2022г.

Дело № А40-134847/2021-66-323

Резолютивная часть определения объявлена 16 мая 2022г.
Определение изготовлено в полном объеме 26 мая 2022г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего - судьи Пешехоновой А.А.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Магомедовой А.А.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ИФНС России №19 по г. Москве
о признании несостоятельным (банкротом) ООО «МОНОЛИТ» (ИНН 7701999633, ОГРН
1137746470267),
с участием: представитель АО КБ «БТФ», в лице ГК «АСВ» - Балдин Я.И. (паспорт,
доверенность от 20.01.2021),

УСТАНОВИЛ: Определением Арбитражного суда города Москвы от 02.07.2021г.
принято к производству заявление ИФНС России №19 по г. Москве о признании
несостоятельным (банкротом) ООО «МОНОЛИТ» (ИНН 7701999633, ОГРН
1137746470267), поступившее в Арбитражный суд города Москвы 25.06.2021г. (согласно
штампа канцелярии), возбуждено производство по делу № А40-134847/2021-66-323.

29.07.2021г. (согласно штампа канцелярии) в Арбитражный суд города Москвы
поступило заявление АО КБ «БТФ» о признании несостоятельным (банкротом) ООО
«МОНОЛИТ» (ИНН 7701999633, ОГРН 1137746470267).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.08.2021г. заявление АО КБ
«БТФ» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «МОНОЛИТ» (ИНН 7701999633,
ОГРН 1137746470267), поступившее в Арбитражный суд города Москвы 29.07.2021г.,
принято как заявление о вступлении в дело № А40-134847/2021-66-323 о банкротстве
должника. Отложено рассмотрение данного заявления до рассмотрения заявления ИФНС
России №19 по г. Москве о признании несостоятельным (банкротом) ООО «МОНОЛИТ»
по делу № А40-134847/2021-66-323.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 16.12.2021г. в отношении
должника ООО «МОНОЛИТ» (ИНН 7701999633, ОГРН 1137746470267) введена процедура
наблюдения, временным управляющим утверждена Овчинникова Елена Александровна
(ИНН 861000263890, регистрационный номер №14768 в реестре арбитражных
управляющих, адрес для направления корреспонденции: 443110, г. Самара, а/я 9692),
являющаяся членом Саморегулируемой межрегиональной общественной организации

1

"Ассоциация антикризисных управляющих" (443072, г. Самара, Московское шоссе, 18-й км).

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения и утверждении временного управляющего опубликовано в газете «Коммерсантъ» №236 от 25.12.2021г.

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению заявление АО КБ «БТФ» о включении суммы задолженности в размере 621 760 037,20 рублей в реестр требований кредиторов ООО «МОНОЛИТ».

Представитель АО КБ «БТФ» поддержал доводы заявления, пояснил, что все суммы подтверждены судебным актом.

Изучив материалы дела, представленные документы, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 223 АПК РФ, ст. 32 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве" В силу пунктов 3-5 статьи 71 и пунктов 3-5 статьи 100 Закона о банкротстве проверка обоснованности и размера требований кредиторов осуществляется судом независимо от наличия разногласий относительно этих требований между должником и лицами, имеющими право заявлять соответствующие возражения, с одной стороны, и предъявившим требование кредитором - с другой стороны. При установлении требований кредиторов в деле о банкротстве судам следует исходить из того, что установленными могут быть признаны только требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности.

В связи с изложенным при установлении требований в деле о банкротстве не подлежит применению часть 3.1 статьи 70 АПК РФ, согласно которой обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований; также при установлении требований в деле о банкротстве признание должником или арбитражным управляющим обстоятельств, на которых кредитор основывает свои требования (часть 3 статьи 70 АПК РФ), само по себе не освобождает другую сторону от необходимости доказывания таких обстоятельств.

Согласно заявлению АО КБ «БТФ», задолженность ООО «МОНОЛИТ» перед АО КБ «БТФ» возникла в результате неисполнения должником принятых на себя обязательств по кредитным договорам №4438-кл от 23.12.2016г., №3436-пд/1 от 31.03.2017г., №3091-пд/1 от 31.03.2017г., №4019-пд от 31.03.2017г.

Решением Савеловского районного суда г. Москвы от 16.08.2021г. по делу №02-0060/2021 с ООО «МОНОЛИТ» в пользу АО КБ «БТФ» в лице ГК «АСВ» взыскана задолженность по договору о переводе долга №3436-пд/1 от 31.03.2017г. (с учетом кредитного договора №3436-к от 27.08.2012г) – 26 713 030,59 рублей, задолженность по договору о переводе долга №3091-пд/1 от 31.03.2017г. (с учетом кредитного договора №3091-к от 27.10.2011г.) – 111 553 828,04 рублей, задолженность по договору о переводе долга №4019-пд от 31.03.2017г. (с учетом кредитного договора №4019-к от 28.07.2014г.) – 4 556 142,55 рублей, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 90 000 рублей. Обращено взыскание на следующее имущество путем продажи с публичных торгов:

- нежилое здание (корпус для персонала), расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Каменский со., дер. Гульнево, площадью 393,6 кв.м, кадастровый номер 50:04:0160404:313, установить начальную продажную цену заложенного имущества - 10 332 000 рублей;

- нежилое здание (столовая), расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Каменский со., дер. Гульнево, площадью 437,5 кв.м, кадастровый номер 50:04:0160406:189, установить начальную продажную цену заложенного имущества 5 818 750 рублей;

- нежилое здание (корпус для сотрудников), расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Каменский со., дер. Гульнево, площадью 146 кв.м, кадастровый номер 50:04:0160404:307, установить начальную продажную цену заложенного имущества - 3 066 000 рублей;

- нежилое здание (детский корпус), расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Каменский со., дер. Гульнево, площадью 599 кв.м, кадастровый номер 50:04:0160404:309, установить начальную продажную цену заложенного имущества - 15 723 750 рублей;

- нежилое здание (КПП), расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Каменский со., дер. Гульнево, площадью 33,9 кв.м, кадастровый номер 50:04:0160404:129, установить начальную продажную цену заложенного имущества - 332 220 рублей;

- нежилое здание (баня с мансардой), расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, Каменский со., дер. Гульнево, площадью 1 209,2 кв.м, кадастровый номер 50:04:0000000:85359, установить начальную продажную цену заложенного имущества - 12 696 600 рублей;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, Каменский со., дер. Гульнево, площадью 57 500 кв.м, кадастровый номер 50:04:0160405:1, установить начальную продажную цену заложенного имущества - 36 225 000 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований АО КБ «БТФ» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», - отказано.

Определением Московского городского суда от 18.04.2022г. по делу №33-14083/2022 решение Савеловского районного суда г. Москвы от 16.08.2021г. по делу №02-0060/2021 отменено, с ООО «МОНОЛИТ», Артюшенко Д.Л., Артюшенко Е.А. в пользу АО КБ «БТФ» в лице ГК «АСВ» взыскана солидарно задолженность по кредитным договорам №3091-к от 27.10.2011г., №3436-к от 27.08.2012г., №4019-к от 28.07.2014г. в размере 142 823 001,20 рублей, обращено взыскание на заложенное по договорам №3436-и от 27.08.2012г., №3091-пи от 22.05.2015г., №3436-пи/2 от 13.12.2013г., договору залога №3091-и/1 от 27.12.2013г., договору залога №4019-пи/2 от 27.08.2014г. имущество.

Согласно ч. 3 ст. 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.12.2019г. по делу №А40-5688/19-156-48 с ООО «МОНОЛИТ» в пользу АО КБ «БТФ» взыскана задолженность в размере 2 500 000,00 рублей, проценты за пользование кредитом в размере 368 139,64 рублей, неустойка за просрочку уплаты процентов в размере 421 696,20 рублей, неустойка за просрочку возврата кредита в размере 4 150 000,00 рублей, а также расходы по госпошлине в размере 41 897,00 рублей. В счет погашения задолженности ООО «МОНОЛИТ» обращено взыскание на принадлежащие ООО «МОНОЛИТ» и заложенные по договору последующей ипотеки от 02.06.2017г. №4438-пи недвижимое имущество, указанное в п.п.3.1.1-3.1.7 договора. Установить начальную продажную стоимость заложенного имущества в размере 84 194 320 рублей. Определен способ реализации - публичные торги.

Согласно ч. 2 ст. 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не

доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

В силу абзаца 2 пункта 10 статьи 16 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» разногласия по требованиям кредиторов или уполномоченных органов, подтвержденным вступившим в законную силу судебным актом в части их состава и размера, не подлежат рассмотрению арбитражным судом, за исключением разногласий, связанных с исполнением судебных актов или их пересмотром.

Согласно ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений; обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в п.п. 27, 28 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012г. № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», в силу абзаца второго пункта 1 статьи 63, абзаца второго пункта 1 статьи 81, абзаца восьмого пункта 1 статьи 94 и абзаца седьмого пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты введения наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления и конкурсного производства требования кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены только в рамках дела о банкротстве в порядке статей 71 или 100 Закона.

Требование АО КБ «БТФ» в заявленном размере не является текущим по смыслу п. 1 ст. 5 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку обязательства возникли до даты принятия заявления о признании ООО «МОНОЛИТ» банкротом.

В материалы дела представлены достаточные доказательства в подтверждение обоснованности заявленного требования.

Доказательства исполнения должником обязательств по погашению задолженности перед АО КБ «БТФ» до настоящего времени не представлены.

В соответствии с п. 1 ст. 71 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», для целей участия в первом собрании кредиторов кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в течение тридцати дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 2 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.07.2005 № 93 «О некоторых вопросах, связанных с исчислением отдельных сроков по делам о банкротстве», при рассмотрении споров необходимо учитывать, что в названный тридцатидневный срок включаются нерабочие дни, возможность его восстановления Законом о банкротстве не предусмотрена.

Требование АО КБ «БТФ» было заявлено в срок, предусмотренный ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно п. 6 ст. 16 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требования кредиторов включаются в реестр требований кредиторов и исключаются из него арбитражным управляющим или реестродержателем исключительно на основании вступивших в силу судебных актов, устанавливающих их состав и размер, если иное не определено настоящим пунктом.

Статья 134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает очередность удовлетворения требований кредиторов. Заявленные требования подлежат включению в реестр требований кредиторов должника третьей очереди.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 4, 16, 32, 100, 134, 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64, 65, 67-71, 75, 123, 156, 176, 184, 185, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

О П Р Е Д Е Л И Л:

Включить требование Акционерного общества Коммерческий Банк «Банк Торгового Финансирования» как обеспеченные залогом имущества должника в размере 76 073 202,54 рублей основного долга, 44 528 879,50 рублей процентов в третью очередь удовлетворения, в размере 184 752 396,21 рублей и 316 405 558,52 рублей неустойки в третью очередь отдельно после погашения основанной задолженности и причитающихся процентов.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный суд) в десятидневный срок с даты изготовления судебного акта в полном объеме.

Председательствующий - судья

А.А. Пешехонова

Письмо МОСГОРБТИ исх. №ИС-20032/22 от 05.07.2022 г.



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Россия, 125375, г.Москва, М. Гнездниковский пер., 9, стр.7
Тел.: +7(495) 629-02-80
www.mosgorbti.ru

05.07.2022 № ИС-20032/22

на № _____ от _____

О предоставлении информации

Конкурсному управляющему
ООО «МОНОЛИТ»

Д.А. Левченко

а/я 142, г. Екатеринбург, 109382

DAL937937@gmail.com

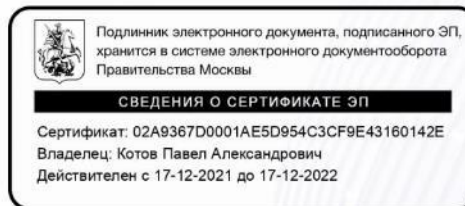
Уважаемый Дмитрий Александрович!

В ответ на Ваш запрос от 24.06.2022 Исх. № 5 (от 29.06.2022 № ВХ-А-2323/22) по вопросу предоставления запрашиваемой документации ГБУ МосгорБТИ сообщает.

В архивной учетно-технической документации, принятой ГБУ МосгорБТИ на постоянное хранение в рамках исполнения Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» от органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, сведения об объектах по указанным в запросе адресным ориентирам отсутствуют.

Заместитель
генерального директора

П.А. Котов



Ягодина В.А.
8-499-265-58-71

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

Участок 40 сот. (промназначения)

90 000 000 Р

2 250 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 966 044-93-36

Написать сообщение

Дата
Реалтор
На Avito с 06 июня 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2430094386, 11 (+2)

Об участке
Площадь: 40 сот. Расстояние от МКАД: 41 км

Расположение
Московская область, Дмитровский г.о., д. Степаново
Дмитровское шоссе, 41 км [Показать карту](#)

Описание
Эксклюзивное предложение! Продаются два участка площадью 20,74 га (16,74 +4).
Коммуникации по границе: газ, электричество, канализация.
Круглогодичный подъезд, в пешей доступности горнолыжные курорты: Волки, Яхрома, Степаново, Клуб Леонида Тягачева. Экологически чистый район, живописная местность. Разрешенное использование - земли рекреационного назначения (земли, для организации культурно-оздоровительной, спортивной деятельности граждан, а также земли, которые используются для отдыха и туризма). В 2023 можно поменять на другую категорию.
Собственник: физическое лицо. Полная стоимость в договоре. Осуществляем помощь в подаче документов и одобрении ипотеки по сниженным ставкам.
Звоните, организуем оперативный показ!

https://www.avito.ru/yahroma/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_2430094386


Объект-аналог № 2

4 июля, 12:08 0 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 2 100 сот.

Московская область, Дмитровский городской округ, Степаново деревня [На карте](#)
 ■ Дмитровское шоссе, 50 км от МКАД ■ Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 55 км от МКАД

В избранное



26 фото

124 000 000 Р 59 045 Р за сот.
 Следить за изменением цены
 УСН

+7 966 059-26-65
+7 966 059-30-12

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Светлана Ким
 Профи PRO
 ✓ Документы агента проверены
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2014 года
 Еще 22 объекта

2100,0 сот. **Земли промышленности (можно изменить)**
 Площади Категория

Продан участок 21 га (состоит из двух смежных участков), с возможностью увеличения ещё на 13 га. 50 км от МКАД, в районе г. Яхромы, МО. Участок граничит с горнолыжным парком Яхромы, спортивным парком Степаново, Волем, КП и базой отдыха Александровская Слобода и т.д. Назначение участков: земли особо охраняемых объектов и территорий, разрешенное использование: для размещения спортивно оздоровительного комплекса и объектов жилой инфраструктуры. Подъезд, идеальный, асфальтированный, электричество и газ по границе участков. Рельеф ровный, без уклона, место не болотистое, сухое, есть молодые и взрослые деревья. Один из участков неправильной формы. Не огорожено. Место практически тупиловое, тихое и красивое. Отличное вложение инвестиций, место очень востребованное, особенно в зимний сезон. 1 взрослый собственник, менее 5-ти лет (основание ДКП), полная стоимость в договоре.

https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/273408132/

Фотографии (26) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

электричество и газ по границе участков. Рельеф ровный, без уклона, место не болотистое, сухое, есть молодые и взрослые деревья. Один из участков неправильной формы. Не огорожено. Место практически тупиловое, тихое и красивое. Отличное вложение инвестиций, место очень востребованное, особенно в зимний сезон. 1 взрослый собственник, менее 5-ти лет (основание ДКП), полная стоимость в договоре.

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	124 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	591 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Отдых (рекреация)
Можно изменить	Да

Технические характеристики

Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Московская область, Дмитровский городской округ, Степаново деревня
 ■ Дмитровское шоссе, 50 км от МКАД ■ Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 55 км от МКАД

124 000 000 Р 59 045 Р за сот.
+7 966 059-26-65
+7 966 059-30-12

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Светлана Ким
 Профи PRO
 ✓ Документы агента проверены
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2014 года
 Еще 22 объекта

https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/273408132/

Объект-аналог № 3


https://www.avito.ru/yahroma/zemelnye_uchastki/uchastok_17ga_promnaznacheniya_2446319658

Яхрома · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленное

Участок 17 га (промназначения)

140 000 000 ₽
82 355 ₽ за сотку

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку · 8 июля в 12:21



8 495 233-18-63

Написать сообщение

AIM Realty
Агентство
На Avito с июля 2020
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

№ 2446319658 · 17 (+1)

Об участке

Площадь: 1700 сот. Расстояние от МКАД: 41 км

Расположение


Московская область, Дмитровский г.о., д. Степаново, 28А
Дмитровское шоссе, 41 км [Показать карту](#)

Описание


Предлагается к продаже участок в д. Степаново. Круглогодичный подъезд, в пешей доступности горнолыжный курорт Яхрома со всей инфраструктурой.
Разрешенное использование - земли рекреационного назначения (в 2023 можно поменять на другую категорию).
Коммуникации по границе: газ, электричество, канализация.

ap-msk-zag-3268707


AIM Realty
Агентство элитной недвижимости в Москве



Котедж 500 м² на участке 12 сот. 128 000 000 ₽



Участок 70 сот. (ИЖС) 59 700 000 ₽



Участок 26,4 сот. (ИЖС) 24 900 000 ₽

695 обзвоненных агентств

https://www.avito.ru/yahroma/zemelnye_uchastki/uchastok_17ga_promnaznacheniya_2446319658

Аналоги для расчета затрат на снос и вывоз

Снос зданий в Москве цена за 1 кв.м. и 1 м3

Цена сноса зданий формируется в соответствии с техническими условиями, технологическими требованиями выполняемых работ, типом и количеством используемой техники. «ПрогрессАвтоСтрой» предлагает прозрачное ценообразование, гарантирует эффективное решение задач любой сложности.

Цена на демонтаж и снос промышленных сооружений и зданий

Вид работ	Ед.изм.	Цена, р.
Промышленный демонтаж		
Демонтаж заводских строений	м3	договорная
Демонтаж цехов	м3	договорная
Демонтаж машин и агрегатов	шт.	договорная
Демонтаж подземных парковок и паркингов	м3	от 450
Демонтаж промышленных зданий	м3	от 200
Демонтаж павильона	м2	от 1500
Демонтаж зданий из пеноблока	м3	от 450
Демонтаж трубопровода	м.п.	от 500
Демонтаж дорожной плиты	м2	от 200
Демонтаж воинской части, пансионата, санатория	м3	от 150

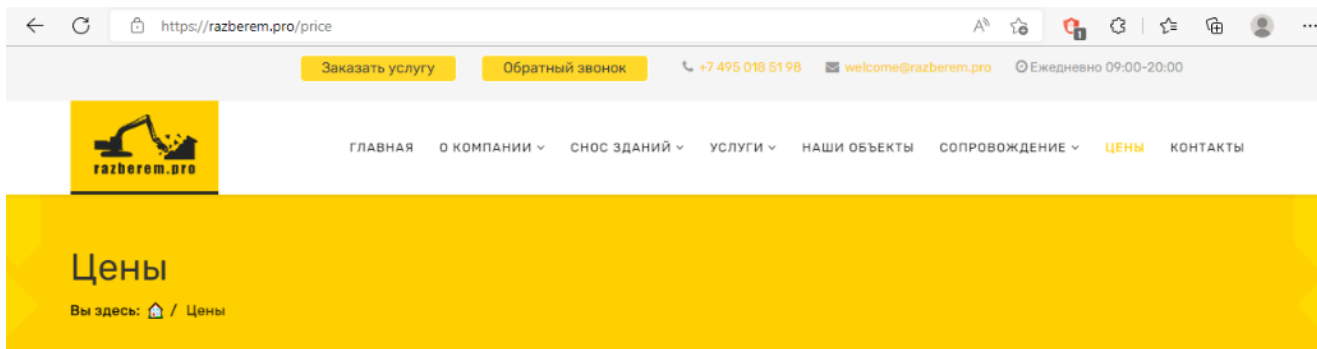
progressavtostroi.ru/blagoustroystvo-territorii/vyvoz-stroitel'nogo-musora/



Стоимость вывоза строительного мусора за 1 м3 составляет:

Без погрузки	от 270 рублей за м3.
С погрузкой экскаватором-погрузчиком JCB 3CX	от 310 рублей за м3.
С погрузкой экскаватором гусеничным JCB JS 260 LC	от 300 рублей за м3.
С погрузкой экскаватором гусеничным «DAEWOO»	от 300 рублей за м3.
С утилизацией (на полигон)	от 290 рублей за м3.

<http://progressavtostroi.ru/demontazh-i-snos-zdaniy/snos-zdaniy/>

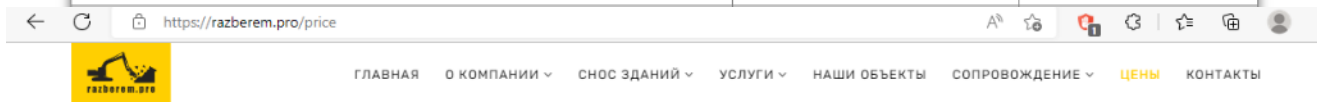


Стоимость демонтажа зданий и сооружений в Москве и Московской области

Цены на демонтаж (снос) зданий и сооружений представлены в ориентировочной форме. Точно оценить стоимость проведения работ можно только после осмотра объекта специалистом нашей компании. Цена может быть как выше, так и ниже представленных в прайс-листе.

Снос и демонтаж зданий

Демонтаж зданий	Единица измерения	Цена
Демонтаж зданий	м3	от 40 рублей
Демонтаж зданий из пеноблока	м3	от 250 рублей
Демонтаж промышленных зданий	м3	от 40 рублей
Демонтаж ангара	м2	от 500 рублей
Демонтаж воинской части, пансионата, санатория	м3	от 150 рублей



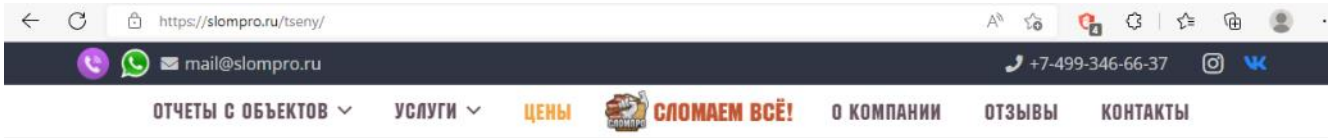
Снос и вывоз металлоконструкций

Демонтаж металлоконструкций	Единица измерения	Цена
Демонтаж металлических конструкций, ангаров, ферм	тн	от 2000 рублей
Вывоз металла	тн	приобретаем от 10000р

Снос и вывоз кирпича

Демонтаж кирпича	Единица измерения	Цена
Демонтаж кирпичной кладки/дома	м3 в твердом теле	от 1500 рублей
Демонтаж кирпичных перегородок	м3 в твердом теле	от 1300 рублей
Утилизация/вывоз кирпичного и бетонного боя	м3 с уч Кразрых	от 300 рублей

<https://razberem.pro/price>



Пример расчета

Калькулятор демонтажа

ДЕМОНТАЖ КАМЕННЫХ СТРОЕНИЙ

Заказать

**МЕХАНИЗИРОВАННЫЙ СНОС
КИРПИЧНЫХ ЗДАНИЙ**

ОТ 140 Р.

за кубический метр

**ВЫВОЗ МУСОРА
САМОСВАЛАМИ 10-20 М³**

ОТ 400

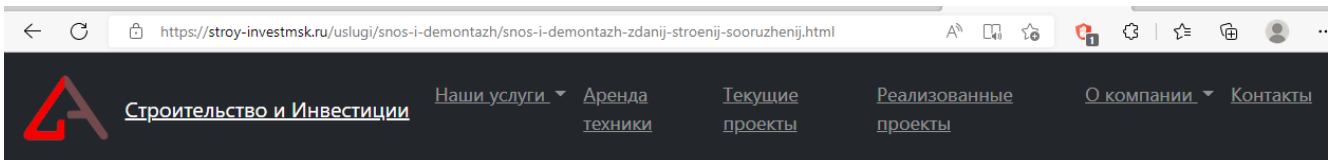
за кубический метр

**РУЧНОЙ ДЕМОНТАЖ
КИРПИЧНОЙ КЛАДКИ**

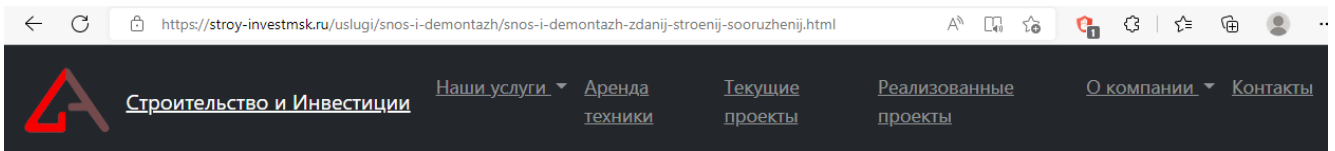
ОТ 1400 Р.

за кубический метр

<https://slompro.ru/tseny/>



Демонтаж промышленных зданий	м ³	от 40 рублей
Демонтаж ангара	м ²	от 500 рублей
Демонтаж воинской части, пансионата, санатория	м ³	от 150 рублей



СНОС И ВЫВОЗ КИРПИЧА

Демонтаж кирпича	Единица измерения	Цена
Демонтаж кирпичной кладки/дома	м ³ в твердом теле	от 1500 рублей
Демонтаж кирпичных перегородок	м ³ в твердом теле	от 1300 рублей
Утилизация/вывоз кирпичного и бетонного боя	м ³ с уч Кразрых	от 300 рублей

<https://stroy-investmsk.ru/uslugi/snos-i-demontazh/snos-i-demontazh-zdanij-stroenij-sooruzhenij.html>

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

ДОГОВОР №0991R/776/20133/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г.Москва		24 августа 2021 г.
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Шейн Владислав Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 433403173989	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 сентября 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200.00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 сентября 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 сентября 2021 г. по 31 августа 2022 г. ; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности , установленной законодательством Российской Федерации	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАИ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

	<p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p>
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. <p>Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.</p> <p>При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ/ЮРИСДИКЦИЯ	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p>Оговорка о «Юрисдикции»:</p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:</p> <p>«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом;»

Исп.: Кушир О.В. +74957880999 #5435

	<p>Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  _____ Шеин Владислав Владимирович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20367/20
 Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Шеин Владислав Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 433403173989

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

10 октября 2016 года, регистрационный № 009993

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002945 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024758-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

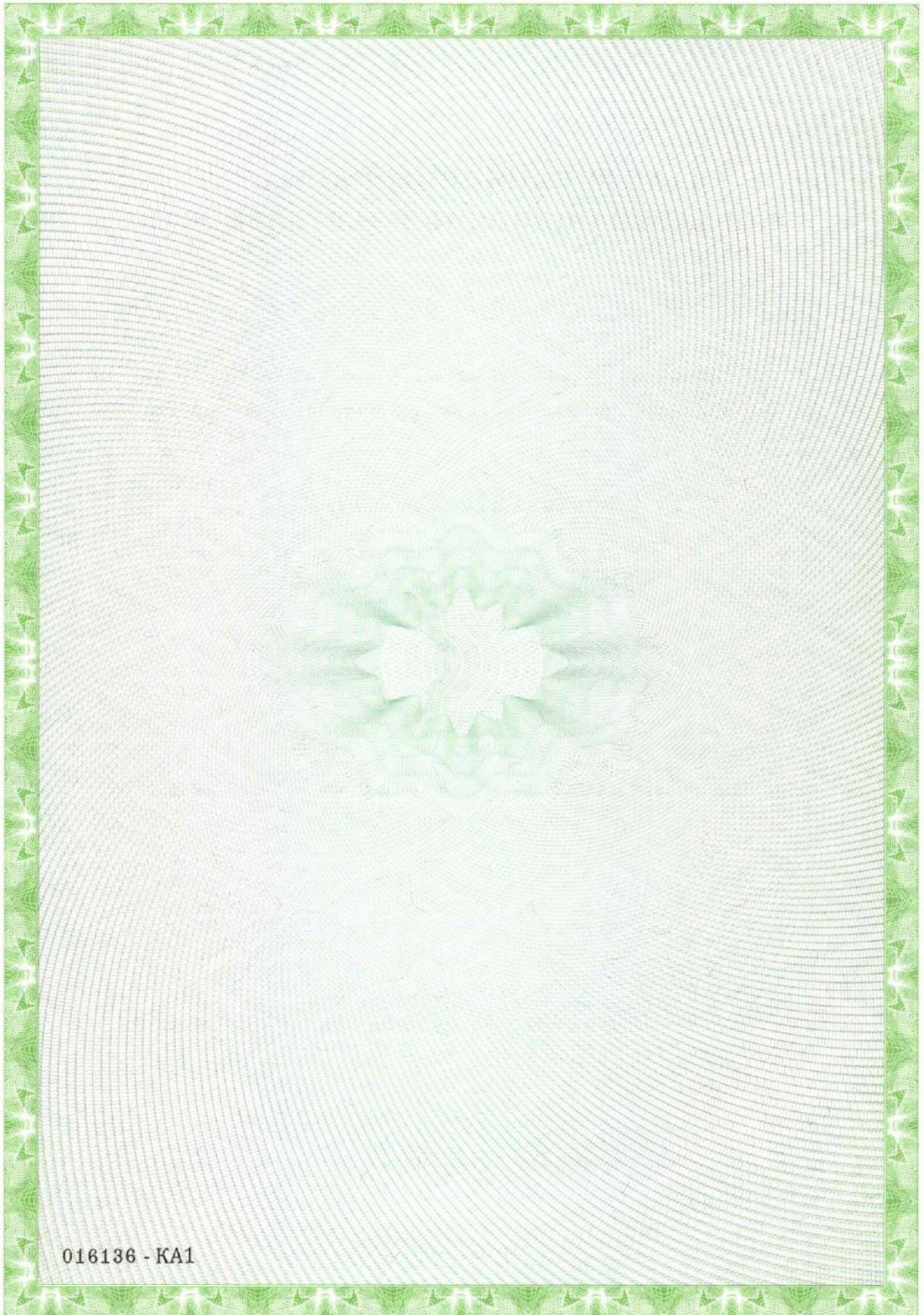
выдан Шеину Владиславу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.



016136 - КА1



Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 8 ПО УДМУРТСКОЙ
РЕСПУБЛИКЕ
(Межрайонная ИФНС России № 8 по Удмуртской
Республике)
Ворошилова ул. 35, Ижевск г. Удмуртская Республика,
426053
Телефон: 341-2 48-85-60, Телефакс:
www.nalog.ru

ШЕИН В.В.
ул. им Татьяны Барамзиной, 9, 185,
г. Ижевск, 426067

05.10.2020 № 573924428
На № _____

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) **ШЕИН ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВИЧ**
проживающий(ая) по адресу **426067,РОССИЯ,Удмуртская Респ.,Ижевск г.,им Татьяны
Барамзиной ул.,9,185**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
02.10.2020**

Вы поставлены на учет **01.09.2020**
в Межрайонной ИФНС России №8 по Удмуртской Республике

1	8	4	0
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

4	3	3	4	0	3	1	7	3	9	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы
№8 по Удмуртской Республике


М.П. 
Е. В. Воробьева