



ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ АЦ2022П-365

ЭЭР



**ЭКСПЕРТНЫЕ
РЕШЕНИЯ**

— ОТЧЁТ

№ АЦ2022П-365

Об оценке рыночной стоимости:
объектов недвижимости

Заказчик Отчета

Дата оценки

02.12.2022 г.

Общество с ограниченной
ответственностью «Минуа»

Дата отчёта

20.01.2023 г.



Конкурсному управляющему
Общества с ограниченной ответственностью
«Минуа»
Попову Д.А.
20.01.2023 г.

В соответствии с Договором № АЦ2022П-365 от 23.11.2022 г. на оказание оценочных услуг, ООО «Экспертные решения» была проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Минуа»:

- земельный участок, общей площадью 52 246 кв. м, кадастровый номер 50:04:0220105:36, по адресу: Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С;
- нежилое здание - Коровник на 200 голов, общей площадью 1 603,50 кв. м, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С;
- нежилое здание - Родильное отделение с телятником общей площадью 1 311,70 кв. м, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1.

Оценка проведена по состоянию на 02 декабря 2022 года

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов. Результат оценки может использоваться для сделок купли-продажи.

В результате проведенных исследований, анализа и расчетов рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Минуа» составила по состоянию на 02 декабря 2022 года без учета НДС:

38 143 000,00 рублей
(Тридцать восемь миллионов сто сорок три тысячи) рублей

в том числе:

№ пп	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (без НДС), рублей
1	Земельный участок, общей площадью 52 246 кв. м, по адресу: Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С	50:04:0220105:36	7 772 000,00
2	Нежилое здание - Коровник на 200 голов, общей площадью 1 603,50 кв. м, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С	50:04:0000000:13719	16 110 000,00
3	Нежилое здание - Родильное отделение с телятником общей площадью 1 311,70 кв. м, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1	50:04:0000000:13703	14 261 000,00
	Итого		38 143 000,00

Все расчеты, и обоснования, имеющиеся в Отчете, выполнены в соответствии с нормативными актами, действующими в Российской Федерации на дату оценки. Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки № ФСО I, № ФСО II, № ФСО III, № ФСО IV, № ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7, утвержденных Министром экономического развития, а также Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Генеральный директор
ООО «Экспертные решения»



Потапов Е.В./



Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	7
2.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	10
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	11
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
4.	ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	13
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
5.1.	Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем Отчете	14
5.2.	Заявление о соответствии и качестве оценки	15
6.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	16
6.1.	Суть и основные этапы процесса оценки	16
6.2.	Используемые термины и определения.....	16
6.3.	Описание общепринятых подходов к оценке.....	20
6.4.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
7.1.	Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	23
7.2.	Оцениваемые права	28
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	29
8.1.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	29
8.2.	Определение сегмента рынка оцениваемых объектов недвижимости	31
9.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	35
10.1.	Обоснование применяемых подходов при расчете рыночной стоимости	35
10.2.	Выбор подходов и методов для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов	37
10.3.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены помещений офисного назначения	38
11.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	43
11.1.	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости и земельного участка сравнительным подходом	43
11.2.	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом	64
11.2.1.	Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом	64
11.2.2.	Расчет восстановительной стоимости здания (сооружения)	64
11.2.3.	Оценка технического состояния и физического износа нежилого здания	69
11.2.4.	Оценка функционального и экономического устареваний	73
11.2.5.	Расчет рыночной стоимости объектов с учетом накопленного износа	76
11.3.	Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости	77
12.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	79
13.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	80
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОЦЕНКЕ»	81
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА»	119



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основные факты и выводы		
Сведения об объектах оценки		
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	К оценке представлены объекты недвижимости: - земельный участок сельскохозяйственного назначения, общей площадью 52 246 кв. м, кадастровый номер 50:04:0220105:36, по адресу: Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С; - нежилое здание - Коровник на 200 голов, общей площадью 1603,50 кв. м, кадастровый номер 50:04:0000000:13719, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С; - нежилое здание - Родильное отделение с телятником общей площадью 1311,70 кв. м, кадастровый номер 50:04:0000000:13703, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1	
Балансовая стоимость объектов оценки, рублей	Нет данных	
Кадастровая стоимость объектов оценки (руб.)/ удельная кадастровая стоимость (руб./кв. м)	Наименование объекта	Общая кадастровая стоимость, руб./ удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м
	Земельный участок, общей площадью 52 246 кв. м, кадастровый номер 50:04:0220105:36 ¹	15 280 387,62/ 292,47
	Нежилое здание - Коровник на 200 голов, общей площадью 1603,50 кв. м, кадастровый номер 50:04:0000000:13719 ²	7 171 640,94/ 4 472,49
	Нежилое здание - Родильное отделение с телятником общей площадью 1311,70 кв. м, кадастровый номер 50:04:0000000:13703 ³	8 244 906,06/ 6 285,66
Состав оцениваемых прав на объекты оценки ⁴	Право собственности принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Минуа»	
	земельный участок, кадастровый номер 50:04:0220105:36	Номер государственной регистрации права 50-50-04/064/2013-416 от 08.06.2013г.
	нежилое здание кадастровый номер 50:04:0000000:13719	Номер государственной регистрации права 50-50-04/064/2013-413 от 08.06.2013г.
	нежилое здание кадастровый номер 50:04:0000000:13703	Номер государственной регистрации права 50-50-04/064/2013-415 от 08.06.2013г.
Данные об Отчете		
Основание для проведения оценки	Договор № АЦ2022П-365 от 23.11.2022 г., заключенный между ООО «Экспертные решения» и Обществом с ограниченной ответственностью «Минуа».	

¹ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-138329608 от 12.08.2022 г.

² Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-138329782 от 12.08.2022 г.

³ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-138330384 от 12.08.2022 г.

⁴ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-134061941 от 06.08.2022 г.



Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Подтверждаем полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.
Дата осмотра оцениваемого объекта	Осмотр объектов проведен 02.12.2022 г.
Дата оценки	02.12.2022 г.
Дата составления Отчета	20.01.2023 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости. Результат оценки может использоваться для сделки купли-продажи. Отчет для оценки не может быть использован для иных целей.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться для сделки купли-продажи.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет подготовлен исключительно для указанных целей и не может быть использован иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
Вид стоимости	Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании объектов оценки для целей совершения сделки купли-продажи.
Результаты определения рыночной стоимости земельного участка с/х назначения (кадастровый номер 50:04:0220105:36) по адресу: Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С, различными подходами к оценке	
Сравнительный подход, руб.	7 772 114,96 руб. (без НДС)
Доходный подход, руб.	Не применялся ⁵
Затратный подход, руб.	Не применялся ⁵
Результаты определения рыночной стоимости объекта недвижимости - Коровник на 200 голов (кадастровый номер 50:04:0000000:13719) по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, различными подходами к оценке	
Сравнительный подход, руб.	21 268 695,72 руб. (без НДС)
Доходный подход, руб.	Не применялся ⁵
Затратный подход, руб.	8 371 582,19 руб. (без НДС)
Результаты определения рыночной стоимости объекта недвижимости - Родильное отделение с стелятником (кадастровый номер 50:04:0000000:13703) по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1, различными подходами к оценке	
Сравнительный подход, руб.	17 529 125,94 руб. (без НДС)
Доходный подход, руб.	Не применялся ⁵
Затратный подход, руб.	9 357 755,27 руб. (без НДС)
Итоговые результаты определения рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Минуа»	
Общая итоговая стоимость, руб.	38 143 000,00 руб. (без НДС)
в том числе:	
- земельный участок, общей площадью 52 246 кв. м, кадастровый номер 50:04:0220105:36	7 772 000,00 руб.
- нежилое здание - Коровник на 200 голов, общей площадью 1 603,50 кв. м, кадастровый номер 50:04:0000000:13719	16 110 000,00 руб.

⁵ обоснование об отказе применения подхода приведено в Разделе 10 Отчета



<p>- нежилое здание - Родильное отделение с телятником общей площадью 1 311,70 кв. м, кадастровый номер 50:04:0000000:13703</p>	<p>14 261 000,00 руб.</p>
<p>Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости</p>	<p>Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Полученные в результате исследований оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.</p>

Оценщик ООО «Экспертные решения»



/Казакова Е.Н./

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Приложение № 1
к Договору № АЦ2022П-365
от 23.11.2022

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

Дано Заказчиком услуг – ООО «Минуа», Исполнителю – ООО «Экспертные решения», для правильного определения объекта оценки, цели и задач оценки, а также для соблюдения требований, предъявляемых законодательством РФ к оформлению Отчета об оценке.

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество – земельный участок, здание Оформленные права на Объект оценки - право собственности Оцениваемые права на Объект оценки - право собственности
Идентификация объекта оценки на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений	Земельный участок с кадастровым номером 50:04:0220105:36; Здание с кадастровым номером 50:04:0000000:13719, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский городской округ, д Жуковка, д 40С; Здание с кадастровым номером 50:04:0000000:13703, по адресу Российской Федерация, Московская область, Дмитровский городской округ, д Жуковка, д 40С, строение 1
Цель оценки (необходимость проведения оценки¹)	Для купли-продажи
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании объектов оценки для целей сделки купли-продажи.
Дата оценки	Дата осмотра
Срок проведения оценки	Подготовка Отчета 8 (Восемь) рабочих дней.
Ограничения применения полученного результата	Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение 6 (Шести) месяцев со дня составления отчета.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписки из ЕГРН
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в соответствующем разделе
Ограничения оценки	Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку
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	Другие специалисты и организации к оценке не привлекаются

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями ФСО, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Формы представления итоговой стоимости	Валюта – рубли Российской Федерации
Суждение о возможных границах интервала, в котором находится эта стоимость	Исходя из цели оценки, определение возможных границ интервала стоимости объекта оценки не требуется
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. 2. В процессе проведения оценки Оценщик исходит из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика. 3. Финансовая и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, принимается без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающая количественные и качественные характеристики объекта оценки. 4. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого имущества (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки в том числе и экологического загрязнения. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Мнение Оценщика относительно стоимости имущества действительно на дату оценки, а также на период шесть месяцев после даты составления отчета, если в течение данного периода состояние рынка и оцененного имущества совпадает с состоянием, существовавшим на дату оценки (экономические, политические и др. условия). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества. 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцененного имущества



	<p>и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная оценщиком.</p> <p>9. Отчет не может быть опубликован в печати в целом или отдельными частями. Также запрещаются любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.</p> <p>10. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.</p> <p>11. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.</p>
--	---



2.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении работ по следующим основным этапам, представленным в таблице ниже.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки

№ п/п	Описание этапов, краткое содержание работ
1	Заключение с заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки; - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки; - осмотр объекта оценки, фотографирование (в случае отсутствия результатов осмотра объекта оценки, необходимо указать это в разделе принятых допущений); - анализ рынка, к которому относится объект оценки.
3	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, текущего и предполагаемого использования объекта оценки.
4	Обоснованное применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5	Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6	Составление и передача заказчику Отчета об оценке, подписание Акта сдачи-приема работ по Договору.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Наименование	Сведения
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Минуа», ИНН 5044079769, ОГРН 1115044002260. Юридический адрес: 141825, Московская область, г. Дмитров, д. Жуковка.

3.2. Сведения об оценщике

Об оценщике (оценщиках), работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Казакова Елена Николаевна
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», № в реестре 009403 от 30.03.2015 г. Сведения о СРОО: Ассоциация «Русское общество оценщиков», 105066, город Москва, 1-й Басманный переулок, 2а, телефоны: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53. Сайт: http://www.sroroo.ru/ . Электронная почта: info@sroroo.ru/ .
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №180000013089, регистрационный номер 80-110-07 от 07 июня 2014 года, выдан ФГБОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» (Национальный исследовательский университет).
Квалификационные документы	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 031983-1 от 26.11.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Срок действия аттестата до 26.11.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована: - СПАО «Ингосстрах» на сумму 500 000 (пятьсот тысяч) рублей, договор страхования № 433-747-066911/22, период страхования с 01.07.2022 г. по 30.06.2023 г. - СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей, договор страхования № 433-121121/21/ 0325R/776/0000001/21-009403 от 10.12.2021 года, период страхования с 01.01.2022 года по 30.06.2023 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 г
Местонахождение оценщика	По месту нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Адрес электронной почты: senaprofit@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик 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 не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим

	<p>имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>
О юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертные решения»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1187847032780
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	город Санкт-Петербург, проспект Энергетиков, дом 3, литера А, пом. 07/3
Телефон/факс	+7 499 391 81 00
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Деятельность, связанная с оценкой, застрахована по договору № 7811R/776/0000090/22 на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, на период с 22.03.2022 г. по 21.03.2023 г. Страховщик: АО «АльфаСтрахование».
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». <p>Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к производству оценки и подготовке отчета не привлекались

4. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

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

На основании договора на проведение оценки, допущения подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, как за подписью обеих сторон.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.

- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки оценивается «на уровне» права собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей в пределах даты оценки рыночной ситуации.
- Указанный результат оценки является частным мнением оценщика и может быть использован только как ориентир (консультация), а не руководство к действию. Окончательное решение о реализации по указанной итоговой стоимости принимает на себя собственник.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки, такими как:

- Федеральный закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 4 «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 5 «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 6 «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г., № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015 года, № 326;
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015 года, № 327;
- Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015 года, № 328;
- Федеральный стандарт оценки № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 июня 2015 года, № 385;
- Свод стандартов и правил Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденных Советом РОО 29 декабря 2020 года, протокол № 29.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года.

5.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем Отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

5.2. Заявление о соответствии и качестве оценки

Оценщик, выполнивший данный Отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, ФСО № 10), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией.

6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

6.1. Суть и основные этапы процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщиков – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества.

Предметом оценки всегда является не само имущество, а те или иные права на него (полное право собственности или комплекс частичных прав). Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому имуществу. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с поставщиками и производителями оборудования, аналогичного оцениваемому.

Сбор информации производился по следующим направлениям:

- о технических характеристиках и параметрах оцениваемого имущества;
- о ценах на объекты, аналогичные оцениваемым, представленные на первичном и вторичном рынках.

Обоснование применения подходов к оценке объекта. На основе собранной ранее информации был произведен выбор подходов к оценке имущества и произведен расчет.

Подготовка Отчета об оценке. На заключительном этапе работы составлялся письменный Отчет.

6.2. Используемые термины и определения

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Недвижимое имущество (недвижимость) – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (в редакции Федеральных законов от 30.12.2004 года, № 213-ФЗ, от 03.06.2006 года, № 73-ФЗ, от 04.12.2006 года, № 201-ФЗ).

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11.1. Земельного Кодекса РФ).

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

Стоимость – представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть

представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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 основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего собственнику имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Ликвидность – экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к его рыночной стоимости. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные ценности (активы). Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является. Высшей степенью ликвидности обладают

наличные деньги. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Аренда - основанное на договоре возмездное временное владение и пользование имуществом или временное пользование имуществом, которое необходимо для самостоятельного осуществления арендатором хозяйственной деятельности (в соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса РФ (часть вторая) от 26.01.1996 года, № 14-ФЗ).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Арендодатель – лицо, обязующееся предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, правомочные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Арендатор – лицо, которому арендодатель обязуется предоставить имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендатором может выступать любое лицо.

Ставка арендной платы – общий размер платежей, предусмотренный договором аренды за использование или временное владение объектом сделки.

Арендная плата – плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Срок аренды - период времени, на который заключается договор аренды.

Финансовый (капитальный) лизинг – это традиционный вид сделки по финансовой аренде, ключевой особенностью которой является возможность выкупа имущества после окончания срока аренды. В сделке участвуют 3 стороны, а именно: продавец, покупатель и лизинговая компания.

Разрешенное использование земельного участка - использование земельного участка с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременений. Определяется на основе зонирования земель, градостроительной и землеустроительной документации.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации – это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Терминальная стоимость – возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) – называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения – общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

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

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки

6.3. Описание общепринятых подходов к оценке

Согласно стандартам оценочной деятельности используются три подхода к оценке :

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

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

6.3.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на сборе информации о ценах продаж объектов, аналогичных оцениваемому, анализе отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов и корректировке цен аналогов с учетом имеющихся отличий.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов оценки, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

6.3.2. Доходный подход

Доходный подход представляет собой процедуру оценки, в основе которой лежит принцип, согласно которому стоимость имущества определяется размером ожидаемых доходов от владения им.

Для применения этого подхода требуется оценить доход, который будет приносить имущество и капитализировать (или дисконтировать) его по соответствующей ставке капитализации (дисконта).

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является. Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода.

6.3.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой процедуру определения затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износов всех видов (физического, функционального, внешнего).

Затратный подход к оценке стоимости наиболее уместен при оценке объектов, не представленных или мало представленных на свободном рынке, типичным способом приобретения которых является строительство, заказ на изготовление непосредственно на заводе-изготовителе или у посредника. На первом этапе расчета с применением затратного подхода определяется сумма затрат на воспроизводство объекта оценки (или сумма затрат на замещение объекта).

Под затратами на воспроизводство оцениваемого объекта понимается стоимость создания в современных условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии).

Однако на практике машины и оборудование редко воспроизводятся в виде точных копий. Даже самые современные машины постоянно подвергаются усовершенствованиям в процессе производства. В практике оценки этими усовершенствованиями можно пренебречь, пока оцениваемая машина не снята с производства и не изменена ее модель или марка. В этих случаях затраты на воспроизводство совпадают с затратами на замещение.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Требование минимизации стоимости приобретения означает выбор в качестве замещающего не любого, а минимально достаточного по всем своим характеристикам аналога.

При определении затрат на воспроизводство/замещение необходимо учитывать весь круг соответствующих затрат, т.е. не только стоимость приобретения оборудования, но и стоимость его доставки и установки.



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

1. Копия Выписки из ЕГРН от 06.08.2022 г. № КУВИ-001/2022-134061941 о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости.
2. Копия Выписки из ЕГРН от 12.08.2022 г. № КУВИ-001/2022-138329608 об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: Земельный участок сельскохозяйственного назначения, общей площадью 52 246 кв. м, кадастровый номер 50:04:0220105:36, по адресу: Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С.
3. Копия Выписки из ЕГРН от 12.08.2022 г. № КУВИ-001/2022-138329782 об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: Нежилое здание - Коровник на 200 голов, общей площадью 1 603,50 кв. м, кадастровый номер 50:04:0000000:13719, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С.
4. Копия Выписки из ЕГРН от 12.08.2022 г. № КУВИ-001/2022-138330384 об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: Нежилое здание - Родильное отделение с телятником общей площадью 1 311,70 кв. м, кадастровый номер 50:04:0000000:13703, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1.
5. Копия Технического паспорта от 02 июля 2008 года на объект недвижимости – Родильное отделение с телятником.
6. Копия Технического паспорта от 02 июля 2008 года на объект недвижимости – Коровник на 200 голов.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

В рамках Отчета подлежат оценке объекты недвижимости, принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «Минуа» (ИНН 5044079769):

- земельный участок сельскохозяйственного назначения, общей площадью 52 246 кв. м, кадастровый номер 50:04:0220105:36, по адресу: Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С;
- нежилое здание - Коровник на 200 голов, общей площадью 1603,50 кв. м, кадастровый номер 50:04:0000000:13719, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С;
- нежилое здание - Родильное отделение с телятником общей площадью 1311,70 кв. м, кадастровый номер 50:04:0000000:13703, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1.

Краткая характеристика земельного участка по адресу: Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С⁶

Показатели	Характеристики
Кадастровый номер объекта	50:04:0220105:36
Общая площадь земельного участка, кв. м	52 246 кв. м
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровая стоимость (руб.)/ удельная кадастровая стоимость (руб./кв. м)	15 280 387,62/ 292,47

⁶ выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-138329608 от 12.08.2022 г

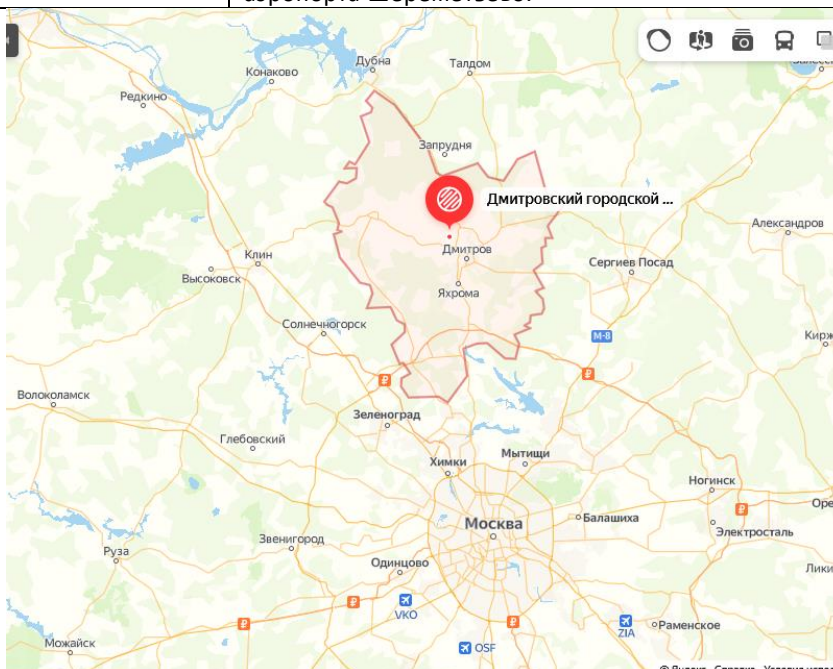
Главная Публичная кадастровая карта

Публичная кадастровая карта



Источник: публичная кадастровая карта Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru/>)


Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Минуа» (ИНН: 5044079769), собственность, № 50-50-04/064/2013-416 от 08.06.2013г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Вид ограничения – ипотека в силу закона. Ограничение прав и обременение объекта установлено в пользу АКБ "Абсолют Банк", ИНН: 7736046991, ОГРН: 1027700024560. Срок: с 08.06.2013 г. по 25.04.2020 г.
Местонахождение земельного участка	Земельный участок расположен в Дмитровском городском округе Московской области. Население округа – 164 тыс. чел. Район расположен в выгодной географической и экономической зоне, в 25 км к северу от Москвы и в 15 км от крупнейшего международного аэропорта Шереметьево.



Источник: Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/geo/dmitrovskiy_gorodskoy_okrug/)

Описание местонахождения земельного участка

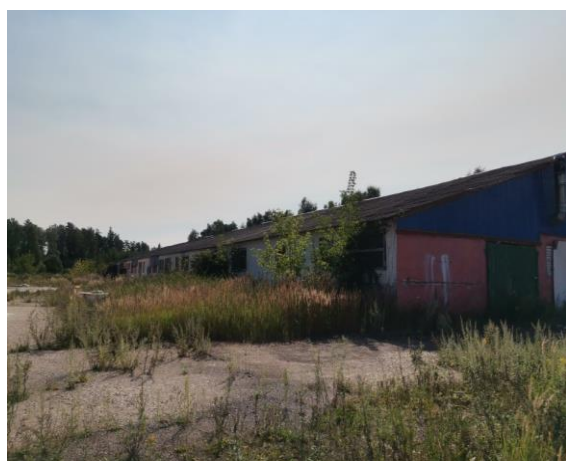
Транспортная доступность	Минусом расположения Дмитровского городского округа является отсутствие хоть каких-нибудь станций метро. Связь с Москвой и другими населенными пунктами осуществляется автомобильным и
--------------------------	--

	<p>железнодорожным транспортом. Основными автомобильными магистралями Дмитровского района являются Дмитровское шоссе, а также трассы А107 и А108.</p>
<p>Краткая характеристика местонахождения оцениваемого объекта (источник информации – Инвестиционный паспорт Дмитровского городского округа)</p>	<p>По площади Дмитровский городской округ - один из самых крупных районов Подмосквья - 2,16 тысячи квадратных километров.</p>  <p>Он имеет развитую транспортную систему, обеспечивающую связь со всеми регионами России, СНГ и зарубежными странами автомобильными, железнодорожными, водными и воздушными путями. Канал им.Москвы обеспечивает району выход к пяти морям (Балтийскому, Белому, Каспийскому, Азовскому и Черному). Дмитровский округ это крупный экономический центр Московской области с развитым производством, сельским хозяйством, благоприятным инвестиционным климатом и социальной инфраструктурой.</p> <p>Промышленный комплекс Дмитровского округа состоит из 47 крупных и 3046 средних и малых предприятий. Промышленное производство имеет положительную динамику роста.</p> <p>На территории Дмитровского городского округа осуществляют свою деятельность 5 крупных сельхозпредприятий и 83 средних и малых предприятий, в том числе КФХ и ИП.</p>

Краткая характеристика нежилого здания - Коровник на 200 голов, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С

Оцениваемый объект расположен на земельном участке сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 50:04:0220105:36.

Здание коровника на 200 голов представляет собой одноэтажное кирпичное и панельное здание. Фундаменты – сваи, блоки, ФБС. Стены и перегородки – керамзитобетонные панели. Перекрытия - железобетонные. Кровля – рулонная, шифер. Полы бетонные, дощатые. Проемы пластиковые и металлические. Инженерное обеспечение: электричество. Группа капитальности 3.



Инвентарный номер	нет данных
Кадастровый номер	50:04:0000000:13719
Год ввода в эксплуатацию	1975 год
Общая площадь, кв. м	1 603,50
Площадь застройки, кв. м	1 603,50
Текущее использование	не используется
Техническое состояние	неудовлетворительное
Собственность	ООО "Минуа" (ИНН 5044079769)
Свидетельство о регистрации права	№ 50-50-04/064/2013-415 от 08.06.2013 г.
Обременения	ипотека в силу закона

На момент проведения оценки объект не используется, состояние здания неудовлетворительное:

- трещины в сваях и блоках;
- деформация металлического каркаса и ограждающих конструкций покрытия стен, в стенах незаделанные отверстия;
- трещины в рулонном полотнище, разрывы кровельного полотна, отрыв рулонного настила от основания крышной конструкции;
- разрушена конструкция полов, нарушено деревянное покрытие, водонепроницаемость;
- отделочные работы как внутри здания, так и снаружи отсутствуют;
- в здании отсутствует теплоснабжение;
- электричество в здании отсутствует, произведен ремонт электрощитовой, разводка не осуществлена.

В помещении начаты ремонтные работы: произведена установка пластиковых стеклопакетов в оконных проемах, каркасных крышных конструкций, проведена замена труб водоснабжения, произведен ремонт электрощитовой.



**Краткая характеристика нежилого здания - Родильное отделение стелятником, по адресу:
Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1**

Оцениваемый объект – родильное отделение с телятником, расположен на земельном участке сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 50:04:0220105:36.

Здание одноэтажное кирпичное и крупнопанельное здание. Фундаменты – сваи, блоки, ФБС. Стены и перегородки - керамзитобетонные панели. Перекрытия - железобетонные плиты. Кровля - рулонная, рубероидная. Полы бетонные. Проемы пластиковые и металлические. Инженерное обеспечение:

электроснабжение, вентиляция, водоснабжение холодное и горячее, канализация. Группа капитальности 2.



Инвентарный номер	нет данных
Кадастровый номер	50:04:0000000:13703
Год ввода в эксплуатацию	1990 год
Общая площадь, кв. м	1 311,7
Площадь застройки, кв. м	1 311,7
Текущее использование	не используется
Техническое состояние	неудовлетворительное
Собственность	ООО "Минуа" (ИНН 5044079769)
Свидетельство о регистрации права	№ 50-50-04/064/2013-415 от 08.06.2013 г.
Обременения	ипотека в силу закона

На момент проведения оценки объект не используется, состояние здания неудовлетворительное:

- трещины в сваях и блоках;
- деформация металлического каркаса и ограждающих конструкций покрытия стен, в стенах незаделанные отверстия;
- трещины в рулонном полотнище, разрывы кровельного полотна, отрыв рулонного настила от основания крышной конструкции;
- частично разрушена конструкция полов, нарушено деревянное покрытие, водонепроницаемость;
- отделочные работы как внутри здания, так и снаружи отсутствуют;
- водоснабжение есть, теплоснабжение в здании отсутствует;
- электричество в здании есть, произведен ремонт электрощитовой, разводка не осуществлена.

В помещении начаты ремонтные работы: произведена установка пластиковых стеклопакетов в оконных проемах, каркасных крышных конструкций, выполнена бетонная стяжка, проведена замена труб водоснабжения, произведен ремонт электрощитовой.





7.2. Оцениваемые права

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ содержание права собственности:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом;
- право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества;
- при этом в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам-правопреемникам реорганизованного юридического лица;
- право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором;
- передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки;
- вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица;
- если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента;
- к передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

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

Итоги социально-экономического развития Московской области за I полугодие 2022 года⁷

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,5 млн. человек на 01.01.2022 с учетом предварительных итогов ВПН-2020, или 5,8% от общей численности населения страны) и 2 место – по объему ВРП (по итогам 2020 года – 5,3 трлн. рублей, или 5,6% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I полугодия 2022 года по основным показателям социально-экономического развития **отмечен рост**:

- промышленного производства – на 5%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 5,2% (по объемам – 5 и 2 место в России соответственно);
- производства продукции сельского хозяйства – на 3,2%;
- объема строительных работ – на 41,3% (2 место по объему);
- ввода жилья – в 2,3 раза (1 место по объему);
- объема платных услуг – на 7% (3 место по объему);
- уровня среднемесячной заработной платы – на 11,2%;
- среднесписочной численности работников – на 1,1%.

На товарном рынке в отчетном периоде наблюдается **отрицательная динамика**:

- розничный товарооборот – снижение на 11,1% (2 место по объему);
- оборот оптовой торговли – на 13,1% (3 место по объему);
- оборот общественного питания – на 6,5% (3 место по объему).

В среднем за период потребительские цены на товары и услуги выросли на 16,3% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 16,36%, непродовольственные – на 20,62%, услуги – на 10,88%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2022 года составила 22,3 тыс. человек, что в 3,2 раза ниже уровня конца июня прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,54% от численности рабочей силы

Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (23,1% добавленной стоимости по итогам 2020 года). В I полугодии 2022 года **индекс промышленного производства** составил 105%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 120,3%, обрабатывающих производствах – 105,2%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 103,1%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 101,2%. Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 2 128,5 млрд. рублей.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I полугодии 2022 года достиг 103,2%.

За I полугодие 2022 года хозяйствами всех категорий произведено 360,3 тыс. тонн молока (100,3% к уровню I полугодия 2021 года), 167,4 тыс. тонн скота и птицы на убой (103,9%), 73,3 млн. штук куриных яиц (105,1%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 4 120 килограмм против 4 179 килограмм в I полугодии 2021 года (снижение на 1,4%). По объему производства молока Московская область занимает 2-е место в ЦФО и 12-е место в РФ.

⁷ Источник информации: Министерство экономики и финансов Московской области (<https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informaciya/31-08-2022-17-45-39-sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye-moskovskoy-oblas>)

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде снизилось на 5,5% процента (196,8 тыс. голов, из них 98,3 тыс. голов коров), свиней – на 2,1% (339,4 тыс. голов). Поголовье овец и коз увеличилось на 3,9% (77,9 тыс. голов), птицы – на 9% (12,4 млн. голов).

Краткая характеристика Дмитровского городского округа Московской области⁸

Дмитровский округ расположен в 25 км к северу от Москвы и в 5 км от крупнейшего международного аэропорта «Шереметьево».



Округ имеет выход к 5 морям: Балтийскому, Белому, Каспийскому, Азовскому и Черному через канал Москва-Волга.

Протяженность округа: 70 км с юга на север и 40 км с запада на восток

Дмитровский округ – один из красивейших и древнейших в Подмосковье, свидетель богатой русской многовековой истории. Административный центр город Дмитров основан в 1154 году Ростово-суздальским князем Юрием Долгоруким. Назван в честь святого великомученика Димитрия Солунского - небесного покровителя сына Юрия Долгорукого, Всеволода, родившегося в тот год.

Территория Дмитровского городского округа имеет две ярко-выраженные ландшафтные зоны: это Волжско-Дубнинская низменность к северу от Дмитрова и Смоленско-Московская возвышенность.

Дмитровский округ – экологический эталон Подмосковья. Север Подмосковья, склоны Клинско-Дмитровской гряды являются ценными природными объектами Московской области. Великолепный рельеф Дмитровской гряды, ее уникальные климатические особенности снискали Дмитровскому округу славу «Северной жемчужины».

Дмитровский городской округ Московской области – один из крупных спортивных центров севера Подмосковья. Администрация Дмитровского городского округа считает приоритетом в своей деятельности развитие физической культуры и спорта среди населения. За последние годы в каждом поселении Дмитровского городского округа построены современные физкультурно-оздоровительные комплексы. На территории располагаются 338 спортивных сооружений, единовременная пропускная способность которых составляет 8 984 человек.

Здравоохранение в Дмитровском городском округе представлено государственными учреждениями Московской области: одной областной больницей, с двумя филиалами – Яхромский и Синьковский, шестью поликлиническими отделениями, 8 амбулаториями, 19 фельдшерско-акушерскими пунктами, стоматологической поликлиникой и двумя психиатрическими больницами

Муниципальная система образования Дмитровского городского округа включает в себя:

Общеобразовательные организации - 27

Дошкольные образовательные организации - 42

Учреждения дополнительного образования - 3

Среднее и высшее профессиональное образование – 5

В настоящее время численность экономически активного населения Дмитровского городского округа составляет 94,1 тыс. человек. Более 27 тыс. населения – это молодые люди в возрасте от 14 до 30 лет.

Дмитровский округ - это крупный экономический центр Московской области с развитым производством, сельским хозяйством, благоприятным инвестиционным климатом и социальной инфраструктурой.

Промышленный комплекс Дмитровского округа состоит из 47 крупных и 3046 средних и малых предприятий. Промышленное производство имеет положительную динамику роста.

На территории Дмитровского городского округа осуществляют свою деятельность 5 крупных сельхозпредприятий: АО «Агрофирма «Бунятино», ООО «Дубна плюс», ООО «Дока-Генные Технологии», ООО «Мосагрофуд-Д», ЗАО «Куликово» и 83 средних и малых предприятий, в том числе КФХ и ИП.

Малый бизнес в экономике Дмитровского округа представлен 7,8 тысячами предприятий. На территории Дмитровского городского округа был создан комплекс организаций, образующих инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства: Союз «Дмитровская

⁸ Официальный сайт администрации Дмитровского городского округа Московской области (<https://dmitrov-reg.ru/predprinimatelju/>) Инвестиционный паспорт

муниципальная торгово-промышленная палата», коворкинг-центр «СТАРТ», АНО ДПО «Школа бизнеса ДМТПП», офис Центра оказания услуг «Мой бизнес», совет предпринимателей Дмитровского городского округа Московской области, общественная приемная уполномоченного по защите прав предпринимателей в Московской области.

За последние 3 года:

На территории округа построено 2 детских дошкольных учреждений общим количеством 310 мест, пристройка к Дмитровской СОШ №3 общим количеством на 175 мест.

На территории Дмитровского городского округа догазифицированы 86 населенных пунктов. Построено газораспределительных сетей более 60 км. Газифицированы населенные пункты: д. Сокольники, с. Покровское, пос. Лавровки, д. Василево, с. Рогачево ул. Ракетчиков, общей протяженностью сетей более 10 км.

Введены в эксплуатацию многоквартирные дома, общей жилой площадью 107 тыс. кв.м. Строительство осуществляют инвесторы–застройщики ООО «ГК Березовец», ООО «Березовец-Сити», ООО «Центр», ООО «ГК «Архитектор», ООО «Недвижимость», ООО «Дмитровские горизонты», ООО «Гефест-Инвест», ООО «Мега-Мечта», ООО «ВР ГРУПП Альянс», ООО «Концепт Иммо Девелопмент».

В рамках реализации адресной программы Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области» за 3 года на территории Дмитровского городского округа переселено 1,99 тыс. кв. м (49 помещений).

Жуковка — деревня в Дмитровском районе Московской области, в составе городского поселения Дмитров. Население — 340 чел. (2010). До 1939 года была центром Жуковского сельсовета. В 1998—2006 годах Жуковка входила в состав Орудьевского сельского округа.

Деревня расположена на севере центральной части района, примерно в 8 км севернее Дмитрова, на водоразделе Яхромы и Якоти, высота центра над уровнем моря 159 м. Ближайшие населенные пункты — Княжево на юге и Очево на востоке.

Жуковка стоит всего в пяти километрах от Дмитровской дороги. В 9 - километровой зоне от деревни пролегают шоссе: Р-112 и А-108.

Добраться до деревни Жуковка можно по железной дороге Савёловского направления. Ближайшая станция (Орудьево) расположена в 4 километрах от деревни.

Деревня является сельскохозяйственным районом.

8.2. Определение сегмента рынка оцениваемых объектов недвижимости

На основании приведенной классификации в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» (под редакцией Л.А. Лейфера), оцениваемый в настоящем Отчете земельный участок отнесен к «земельным участкам с/х назначения».

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20

Источник: Справочник оценщика-2020. Земельные участки, Том 1 стр. 43

Оцениваемые здания являются объектами животноводческого комплекса. В 70-90 годах прошлого века такие строения являлись капитальными, строились из бетона и кирпича. Затраты на содержание таких массивных зданий обходились слишком дорого, а самое главное – в таких громоздких сооружениях было сложно создать необходимые санитарно-гигиенические условия для продуктивного содержания крупного рогатого скота (КРС).

Современные животноводческие помещения для КРС представляют собой быстровозводимые сооружения ангарного типа. Это современные сооружения, включающие в себя два элемента – металлический каркас и покрытие из тентовой ПВХ ткани с полимерной обработкой. Возвести тентовый ангар и начать выращивание коров гораздо быстрее и дешевле, чем работать с капитальными зданиями.

Металлический каркас прослужит более 50 лет, при этом нетребователен к уходу. В конструкции нет промежуточных опор, следовательно, ничто не будет мешать животным свободно перемещаться по помещению. Поэтому такие ангара подойдут для беспривязного метода содержания.

Тентовая ткань прослужит 15-20 лет с возможностью замены, она создает для животных условия, максимально приближенные к естественному выгулу. Тент защищает от осадков и избыточных солнечных лучей. Но летом фермер может открыть боковые проемы, чтобы коровы получали необходимое им количество ультрафиолета и следовательно – витамина D.

Ткань не поддерживает горения и не воспламеняется. Поэтому пожара в таком коровнике можно не опасаться. Используются цельные тенты с двойным нахлестом в области швов, что позволяет сохранять герметичность, воздухо- и водонепроницаемость.

Конструктивные особенности быстровозводимых коровников:

- Вентиляционные проемы проходят вдоль ангара, организуя вытяжку.
- Для въезда транспорта для раздачи корма используют ворота в торцевых частях.
- При желании заказчика возможна установка проемов для удаления навоза.

Строительство тентового коровника под ключ предполагает оснащение ангара инженерными сетями.

В настоящее время в деревне проживает всего 340 жителей, агропромышленные предприятия не пользуются спросом и не имеют перспектив развития в данной деревне. Сам Дмитровский городской округ является сельскохозяйственным районом, на территории которого находятся крупные и малые агропромышленные предприятия. Соответственно, есть необходимость в наличии складских зданий для хранения продукции сельского хозяйства.

Таким образом, оцениваемые объекты недвижимости – Коровник на 200 голов и Родильное отделение с телятником, возможно реконструировать под теплые складские комплексы для хранения сельскохозяйственной продукции.

Специализированные объекты сельского хозяйственного назначения – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Источник: Справочник оценщика-2020. Производственно-складская недвижимость, стр. 46

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) основан на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим, наиболее эффективным образом, даже если текущее использование объекта другое.

Анализ оптимального использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта следующим четырем критериям:

1. Законодательно допустимое, то есть срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений.
2. Физически возможное, то есть соответствовать ресурсному потенциалу.
3. Финансово целесообразное, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.
4. Максимально эффективное, то есть иметь наибольшую продуктивность среди равновероятных вариантов использования.

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- 1) Потенциал местоположения – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.
- 2) Рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентно способность и недостатки.
- 3) Юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонаобразовании, а также другими законодательными актами.
- 4) Физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- 5) Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- 6) Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В рамках подготовки настоящего Отчета к оценке представлены объекты недвижимости:

- земельный участок, общей площадью 52 246 кв. м, кадастровый номер 50:04:0220105:36, по адресу: Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С;
- нежилое здание - Коровник на 200 голов, общей площадью 1 603,50 кв. м, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С;
- нежилое здание - Родильное отделение с телятником общей площадью 1 311,70 кв. м, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1.

Объекты расположены на территории Дмитровского городского округа Московской области, который является аграрным и сельскохозяйственным районом. При этом, в самой деревне Жуковка размещение агропромышленного предприятия на базе существующих строений нецелесообразно по ряду причин:

- значительные затраты на восстановление и обслуживание капитальных зданий животноводческого комплекса. В настоящее время, в связи с внедрением новых технологий, целесообразно отказаться от традиционных капитальных громоздких строений в пользу быстровозводимых построек на металлических каркасах;
- экономически нецелесообразно восстанавливать в деревне животноводческий комплекс.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в Дмитровском городском округе, а также исходя из технических особенностей зданий и местонахождения, оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, следующие виды использования:

Факторы	Производственное здание по текущему использованию	Складское здание (для хранения сельскохозяйственной продукции)
Потенциал местоположения	-	-
Рыночный спрос	-	+
Правовая обоснованность	+	+
Физическая возможность	+	+
Финансовая оправданность	-	+
Максимальная эффективность	-	+
Итого	2	5

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также, учитывая проведенный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик пришел к заключению, что **наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий является его использование в качестве складского помещения для хранения сельскохозяйственной продукции.**

Такое использование земельного участка не противоречит видам разрешенного использования для земель сельскохозяйственного назначения.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

10.1. Обоснование применяемых подходов при расчете рыночной стоимости

Принципы, применяемые при определении рыночной стоимости

Принципы оценки объектов недвижимости могут быть объединены в следующие четыре группы:

- принципы, основанные на представлениях пользователя
- принципы, связанные с объектами недвижимости (земля, здания, сооружения)
- принципы, связанные с рыночной средой
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Все принципы оценки недвижимости связаны между собой. Оценивая объект недвижимости, необходимо по возможности учитывать все или основные принципы оценки, чтобы получить более достоверную и точную оценку стоимости объекта недвижимости. К принципам, основанным на представлениях пользователя, относятся принципы полезности, замещения и ожидания. Принципы пользователя являются основными при выборе критериев согласования различных методик оценки и стоимостей, которые получены различными методиками расчета.

Принцип полезности заключается в том, что всякий объект недвижимости обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-нибудь инвестору и может быть использован для реализации определенных функций или личных потребностей. Полезность – это способность объекта недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.

Принцип замещения гласит: рациональный (типичный) покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены, взимаемой за другой аналогичный объект такой же полезности. Максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется наименьшей стоимостью, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания связан с представлением пользователя объекта недвижимости и гласит: стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи. Большое значение имеет, за какой период времени будет получен ожидаемый доход, так как рубль инвестора сегодня стоит больше, чем рубль, который будет получен завтра.

На основании Федерального стандарта оценки № 5 «Подходы и методы оценки» (ФСО V) пункты 1-2, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки

Затратный подход

Согласно ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки или его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Сравнительный подход

Согласно ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

Согласно ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании денежных потоков (доходов).

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Согласование результатов

Согласно п. 3 ФСО V «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

10.2. Выбор подходов и методов для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов

Затратный подход

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

Ключевое значение в процессе оценки имеет определение уровня износа объекта – физического, функционального и внешнего, который напрямую влияет на коммерческую ценность объекта. Он вычитается из стоимости приобретения или аренды земельного участка, а также покупки или строительства на нем новых зданий. Результат расчета является рыночной стоимостью объекта, полученной затратным методом.

В распоряжение оценщика была предоставлена техническая документация по объектам недвижимости (коровнику на 200 голов и родильному отделению с телятником), что позволяет достоверно рассчитать затраты на замещение объектов оценки, уровень физического износа улучшений, а также адекватно определить величину функционального и экономического устареваний. В связи с чем, оценщик решил возможным использовать затратный подход для расчета рыночной стоимости нежилых помещений (зданий) в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике.

Его популярность объясняется сочетанием высокой точности оценки с относительно небольшим уровнем трудозатрат. Сущность сравнительного подхода заключается в сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были выставлены на продажу или предложены к аренде. Основной предпосылкой для применения сравнительного подхода является наличие необходимого количества объектов-аналогов на рынке недвижимости.

Оценщик проанализировал рынок коммерческой недвижимости под производственное и складское размещение в Дмитровском городском округе Московской области и нашел необходимое количество объектов для реализации сравнительного подхода.

Также в Дмитровского ГО были найдены к продаже земельные сельскохозяйственные участки под сельхозпроизводство, необходимые для реализации сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, оценщик считает возможным применение сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости земельного участка и нежилых зданий в рамках подготовки настоящего Отчета.

Доходный подход

Основу доходной методики определения стоимости недвижимости составляет прогнозирование и последующее сопоставление уровня доходов, получаемых от коммерческого использования арендуемого объекта, с величиной расходов, сопровождающих подобную деятельность арендатора. Этот способ расчета наиболее эффективен в том случае, если речь идет о стабильно успешном бизнесе, имеющем долгосрочные контракты на поставку продукции или предоставление услуг.

Точность оценки стоимости недвижимости в значительной степени зависит от грамотного дисконтирования результатов расчета. Это необходимо для того, чтобы учесть инфляционные издержки и другие подобные временные риски. Кроме того, требуется дополнительно рассчитывать возможную прибыль от капитализации получаемых доходов, что особенно важно при определении стоимости долговременных арендных отношений.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО № 1).

В настоящем Отчете оценщиком было принято решение не использовать доходный подход для расчета рыночной стоимости земельного участка и нежилых зданий.

10.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены помещений офисного назначения

На стоимость недвижимости и величину аренды помещений производственно-складского назначения оказывают влияние следующие факторы:

Таблица 7. Ценообразующие факторы.
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Для сопоставления оцениваемого объекта по элементам сравнения и введения корректировок в настоящем Отчете оценщиком использовались следующие документы:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А.
- данные аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт, корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений по состоянию на 01.01.2020 года и на 01.04.2021 года

Корректировка на уторгование.

Корректировка отражает тот факт, что цена объектов, выставленных на продажу, учитывает мнение только одной стороны – продавца. Рыночная же цена объекта – это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена, учитывающая интересы обеих сторон сделки и являющаяся, как правило, следствием торга между сторонами. При заключении сделок купли-продажи продавец, учитывая свои интересы, обычно устанавливает наибольшую цену объекта, а в процессе торга, несколько уступает в цене, то есть имеет место «уторгование». Величина скидки на уторговывание зависит от ликвидности объекта.

Интервал скидок на торг для специализированных объектов сельскохозяйственного назначения составляет 15,6%, для земельных участков сельскохозяйственного назначения – 16,4%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

пункт 13.2 стр. 311 Справочника, Таблица 187

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

п. 13.2, стр. 213-214 Справочника 2020 (2 часть),
Таблица 99

Корректировка на наличие ограждения. Как правило, стоимость производственно-складской недвижимости зависит от расположения на огороженной территории.

В целях учета влияния фактора наличия ограждения, оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. (пункт 10.4 стр. 166 Справочника, Таблица 66). Размер корректирующего коэффициента по фактору находится в диапазоне от 0,94 до 1,08.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08

Корректировка на площадь (фактор масштаба). Корректировка необходима, поскольку обычно существуют различия в площади оцениваемых объектов и объектов-аналогов. Корректировочный коэффициент к удельным ценам аналогов применялся посредством расчета коэффициента торможения на основании исследований рынка недвижимости Статриэлт.

Для земельного участка:

Категория земельного участка	R ² : %коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _п)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,626	-0,25	$K_{п} = (S_0/S_a)^{1-0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,609	-0,32	$K_{п} = (S_0/S_a)^{1-0,32}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед. м²

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед. м²

Для нежилых зданий

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K _{торм} (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,631
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,23	0,587

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_{п} = (S_0/S_a)^n$$

K_п – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Корректировка на наличие отопления в помещениях. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Корректировка принималась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020, под редакцией Лейфера Л.А. (пункт 11.3.1 стр. 202 Справочника, Таблица 83). Диапазон корректировок по данному фактору может составить от 0,72 до 1,39.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,72	0,75

Корректировка на материал стен. Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Корректировка принималась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020, под редакцией Лейфера Л.А. (пункт 11.4 стр. 213 Справочника, Таблица 98).

Размер корректирующего коэффициента по фактору может находиться в диапазоне от 0,55 до 1,82.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 98

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Наличие инженерных коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость.

Корректировка принималась на основании исследований Ассоциации Статриэлт.

на Коммуникации земельных участков -- поправки -- корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

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.

Итоги расчета StatReal на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№№	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
10	Не обеспеченные инженерными коммуникациями	0	0	1,000
20	Обеспеченные центральной электроэнергией*380 --400 В (трехфазное напряжение)	1,080	1,160	1,110
30	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 --240 В (однофазное напряжение)	1,040	1,090	1,060
40	Обеспеченные водопроводом*(центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,050	1,100	1,070
50	Обеспеченные канализацией*(центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,040	1,110	1,070
60	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,080	1,250	1,150
70	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,050	1,150	1,090

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.

2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

Корректировка на состояние недвижимости (на износ). Корректировка принималась на основании исследований Ассоциации развития рынка недвижимости Статриэлт.

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Итоги расчетов StatReal на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

11.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости и земельного участка сравнительным подходом

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках или предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта.
4. Определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и подведение их к одному стоимостному показателю.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки предложений относительно объектов сравнения

При определении рыночной стоимости земельного участка и нежилых зданий оценщик использовал цены предложений о продаже коммерческой недвижимости на территории Дмитровского городского округа Московской области из интернет-портала Циан (<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial>). Из перечня размещенных объявлений о продаже объектов коммерческой недвижимости были отобраны объекты с такими характеристиками, которые наиболее подходят для проведения сравнения с объектами оценки по элементам сравнения.

В качестве единицы сравнения был выбран 1 квадратный метр (кв. м), поскольку эта единица является общепринятой единицей сравнения на рынке недвижимости.

Характеристики объектов-аналогов для расчета в рамках сравнительного подхода стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Жуковка, участок №40С

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата подачи объявления	10.11.2022	10.11.2022	10.11.2022	22.09.2022
Местоположение земельного участка	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Шихово	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Свистуха	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Удино	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Ярцево
Площадь, кв. м	70 000,00	63 630,00	157 556,00	100 841,00
Стоимость земельного участка, руб.	9 450 000,00	14 000 000,00	21 000 000,00	8 360 000,00
Стоимость земельного участка за 1 кв. м, руб.	135,00	220,02	133,29	82,90
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земель	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения
Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства



Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие построек на участке	нет	нет	нет	нет
Площадь построек, кв.м	-	-	-	-
Наличие водоснабжения	нет	нет	нет	нет
Наличие канализации	нет	нет	нет	нет
Наличие газоснабжения	по границе участка	по границе участка	по границе участка	нет
Наличие электроснабжения	по границе участка	по границе участка	по границе участка	нет
Подъездные пути	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Источник информации	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/275828297/	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/275828599/	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/275828381/	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/273637442/
Контакт	+7 964 579 80 23	+7 915 160 94 04	+7 964 579 80 23	+7 909 997 43 74

Скриншоты объявлений объектов-аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка.

Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a 7-hectare commercial plot in Dmitrov, Moscow region. The price is 9,450,000 RUB, with a price per hectare of 1,350,000 RUB. The listing includes a satellite map, contact information for Chase Estate, and detailed description of the plot.

Коммерческая земля, 7 га
Московская область, Дмитровский городской округ, Шихово деревня [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 40 км от МКАД, Рогачевское шоссе, 40 км от МКАД

10 ноя, 15:50 112 просмотров, 0 за сегодня

9 450 000 Р
1 350 000 Р за га

+7 964 579-80-23
+7 910 087-06-91

7.0 га **Участок сельскохозяйственного назначения**
Площадь Категория

лот 64560
Московская область, Дмитровский район, д. Шихово.
Категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения. Назначение земли - Для сельскохозяйственного производства.
50:04:0160101:165 (готовы выделить 7 Га).
Собственность. Тихое и красивое место!
Участок ровный, большей частью граничит с лесом.
Электрификация и газификация участка возможны, линии по границам участка.
Дорога - асфальт до участка.
Рядом: Каменка, Удино, Рождествено, Лобня (26 км).

Как добраться: на электричке от Савеловского вокзала до г. Лобня 30 минут в пути, затем от станции на автобусах 50, 50/31 до остановки Шихово 50 минут в пути.
Автомобилем от МКАД: по Дмитровскому шоссе - 40 км, по Ленинградскому шоссе - 45 км. GPS координаты: 56.170963, 37.268208.
Рядом Цкад, А-107 - 7 км.

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/275828297/>



Аналог 2



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК



+ Разместить объявление

Недвижимость в Дмитрове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Дмитровском районе > Дмитровское шоссе > Рогачевское шоссе

10 ноя, 15:50 80 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 6,36 га

Московская область, Дмитровский городской округ, Свистуха деревня [На карте](#)

Дмитровское шоссе, 41 км от МКАД Рогачевское шоссе, 41 км от МКАД

В избранное



6.36 га **Участок сельскохозяйственного назначения**
Площадь Категория

от 64592. Московская область, Дмитровский район, д.Свистуха.

Категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения. Назначение земли - Для сельскохозяйственного производства.

Фотографии (4) **Описание** На карте Похожие объявления

Коммерческая земля, 6,36 га

Участок ровный, частично лесной. Расположен у Рогачевского шоссе, между деревнями Свистуха и Ивлево.

Электрификация и газификация участка возможны, линия рядом.

Дорога - асфальт до участка.

Рядом деревни: Каменка, Ивлево, Храброво.

Как добраться: на электричке от Савеловского вокзала до г. Лобня 30 минут в пути, затем от станции на автобусах 50, 50/31 до остановки Свистуха 45 минут в пути.

Автомобилем от МКАД: по Дмитровскому шоссе - 48 км, по Ленинградскому шоссе - 50 км.

GPS координаты: 56.210597, 37.286874

Рядом Цкад, А-107.

14 000 000 Р

2 201 258 Р за га

+7 915 160-94-04

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CHASE Estate
Документы проверены

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/275828599/>

Аналог 3



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК



+ Разместить объявление

Недвижимость в Дмитрове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Дмитровском районе > Дмитровское шоссе > Рогачевское шоссе

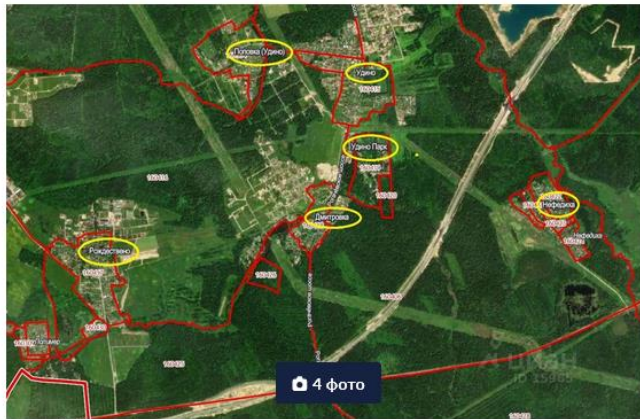
10 ноя, 15:50 122 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 1 571 сот.

Московская область, Дмитровский городской округ, Удино деревня [На карте](#)

Дмитровское шоссе, 35 км от МКАД Рогачевское шоссе, 35 км от МКАД

В избранное



1571.0 сот. Участок сельскохозяйственного назначения
Площадь Категория

Фотографии (4) Описание На карте Похожие объявления

Коммерческая земля, 1 571 сот.

50:04:0160416:87

Категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения. Назначение земли - Для сельскохозяйственного производства.

Собственность более 5 лет.

Участок ровный, частично лесной.

Расположен у Рогачевского шоссе, между деревнями Дмитровка и Удино.

Электрификация участка возможна, линия рядом. Дорога - асфальт до участка.

Соседи строятся, есть живущие постоянно.

Рядом деревни: Гульнево, Комаровка, Удино, Поповка. Как добраться: на электричке от Савеловского вокзала до г. Лобня 30 минут в пути, затем от станции на автобусах 50, 50/31 до остановки Каменка 1 час в пути.

Автомобилем от МКАД: по Дмитровскому шоссе - 40 км, по Ленинградскому шоссе - 42 км.

GPS координаты: 56.143046, 37.313276

Рядом Цкад, А-107.

21 000 000 Р

13 368 Р за сот.

+7 964 579-80-23

+7 910 087-06-91

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на [отзыв](#) после звонка



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Chase Estate

Документы проверены

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/275828381/>

Аналог 4



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК



+ Разместить объяв.

Недвижимость в Дмитрове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Дмитровском районе > Дмитровское шоссе > Рогачевское шоссе

22 сен, 11:57 115 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 10,08 га

Московская область, Дмитровский городской округ, Ярцево деревня [На карте](#)

Рогачевское шоссе, 45 км от МКАД Дмитровское шоссе, 44 км от МКАД

В избранное



10.08 га Участок сельскохозяйственного назначения
Площадь Категория

Продается земельный участок 10,08 га сельскохозяйственного назначения (СХ-3). 45 км от МКАД по Рогачевскому шоссе около д.Ярцево. Асфальтированных подъезд. КН 50:04:0230329:103. Рядом есть аналогичные участки 13 и 15 га. Участки периодически окашиваются. Продажа от собственника (!)

8 360 000 ₪

829 366 ₪ за га

+7 909 997-43-74

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан
отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 17666767

PRO

✓ Документы агентства проверены

Нет отзывов

[Ещё 8 объектов](#)

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/273637442/>

Характеристики объектов-аналогов для расчета в рамках сравнительного подхода стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Жуковка, участок №40С⁹

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение помещения/ здания	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Каменка	Московская обл., Дмитровский городской округ, г. Дмитров	Московская обл., Дмитровский городской округ, г. Дмитров
Общая площадь помещения/ здания, кв. м	468,00	800,00	625,00
Цена предложения, рублей	31 000 000,00	32 000 000,00	26 800 000,00
Стоимость 1 кв. м нежилого здания/ помещения, рублей	66 239,32	40 000,00	42 880,00
Дата размещения объявления	02.12.2022	29.11.2022	29.11.2022
Наличие НДС в стоимости предложения	нет	есть НДС	есть НДС
Правовой статус объекта недвижимости	Нет данных	Нет данных	Нет данных



Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Классификация объекта	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции		
Характеристика объекта	отдельно стоящее здание с земельным участком	отдельно стоящее здание с земельным участком	отдельно стоящее здание с земельным участком
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие ограждения	огороженная территория	огороженная территория	огороженная территория
Близость к МКАД	7 км	55 км	55 км
Наличие инженерных коммуникаций	есть э/э, центральная канализация	отопление, э/э, котельная, водопровод, скважина	отопление, э/э, котельная, водопровод, скважина
Тип отделки/ виды ремонта	удовлетворительное	состояние отличное	состояние отличное
Источник информации	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/279264219/	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/265639141/	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/279552028/
Контактные данные	+7 917 526 13 05	+ 7 915 164 42 98	+ 7 915 164 42 98

Скриншоты объявлений о продаже объектов для расчета рыночной стоимости нежилых зданий:

Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a 500 m² industrial building (Производство (В), 500 м²) located in the Kamennka village, Dmitrovsky district, Moscow region. The listing includes a main photo of the building in a snowy landscape, a gallery of 14 photos, and a detailed description. The price is listed as 31,000,000 RUB, with a note that 62,000 RUB per m² has been delivered. A contact number +7 917 526-13-05 is provided. The listing also mentions that the building is suitable for storage and processing of agricultural products, has a 100 KV power supply, and is located near a highway and a railway station.

Недвижимость в Дмитрове > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Дмитровском районе > д. Каменка > Дмитровское шоссе > Рогачевское шоссе > метро Лобня

2 дек, 14:49 53 просмотра, 0 за сегодня

Производство (В), 500 м²

Московская область, Дмитровский городской округ, Каменка деревня, 7/3 [На карте](#)

📍 Лобня · 30 мин. на транспорте

📍 Рогачевское шоссе, 40 км от МКАД 📍 Дмитровское шоссе, 39 км от МКАД

📌 В избранное

14 фото

500 м² Площадь

1 из 1 Этаж

Свободно Помещение

Арт. 34121950

В деревне Каменка, Дмитровского района, продается земельный участок с нежилым помещением, назначение- подсобный цех, 468 кв. м. Площадь участка 36 соток.

Фотографии (14) Описание На карте Похожие объявления

Производство, 500 м²

Разрешенное использование: Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

В здании заведено электроснабжение-100 КВ, центральная канализация. В деревне имеется газ.

Расстояние до ЦКАД и Малого бетонного кольца- 7 км. В 10 минутах езды от данного объекта находятся логистические центры Белый Раст, Леруа Мерлен, РЦ Перекресток, Дикси РЦ, Верный, ЛОГО ПАРК ШЕРЕМЕТЬЕВО СЕВЕРНОЕ И РАДУМЛЯ. Также рядом находится аэропорт международного назначения Шереметьево.

В самой деревне Каменка имеется многоквартирные и частные дома, баня, детский сад, школа, сетевые и строительные магазины, кафе, пруд, почта, остановка общественного транспорта. Автобусное сообщение до г.Лобня, с.Рогачево, г.Дмитров.

В шаговой доступности Рогачевское шоссе. Место проходное. Хороший трафик.

Данный участок и здание отлично реализуют Ваши мечты и продвинул Ваш бизнес!

Онлайн-показ

31 000 000 ₽

62 000 ₽ за м²

+7 917 526-13-05

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

отзыв после звонка

Написать

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/279264219/>

Аналог 2

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИКРазместить объявление


Недвижимость в Дмитрове > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Дмитрове > Дмитровское шоссе > Юрьевская улица

29 ноя, 17:34 278 просмотров, 0 за сегодня

Производство, 800 м²

Московская область, Дмитров, Юрьевская ул., 5 [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 55 км от МКАД

В избранное



5 фото

800 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

Продажа. Коммерческая недвижимость.
Дмитров, Дмитровское ш, 55 км от МКАД.
Производственно-складской комплекс 800 м2, теплый, Н = 8 м.
Электрич. 15 кВт, возможно увеличение до 500 кВт.
Отопление котельная, водопровод скважина, канализация септик.
Полы Антипыль. Ворота в "нулевой" уровень. Возможна установка кран-балки от 1,5 до 3 тонн.
Земли 0,2 га в собственности, промназначения, огорожено. Охрана КПП, видеонаблюдение.

Цена объекта: 32.000.000 руб. (УСН).
Дмитров г, Юрьевская улица 5, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 800 кв.м., 1/1 этаж, Номер лота: 3926744

32 000 000 ₽
40 000 ₽ за м²
+7 915 164-42-98

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Резиденция
Документы проверены

РИЕЛТОР
Владимир Резиденция
★ 1.0 · 1

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/265639141/>

Аналог 3



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК



+ Разместить об

Недвижимость в Дмитрове > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Дмитрове > Дмитровское шоссе > улица 2-я Инженерная

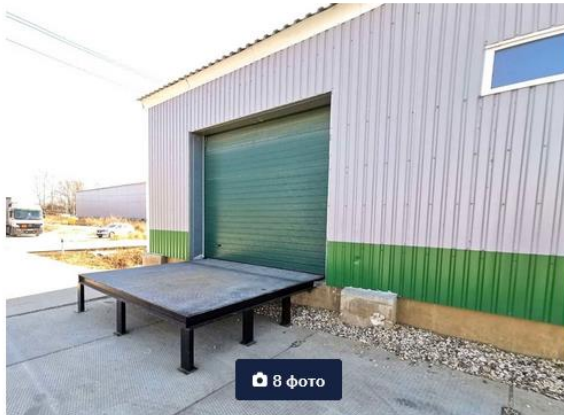
29 ноя, 20:20 87 просмотров, 4 за сегодня

Производство, 625 м²

Московская область, Дмитров, ул. 2-я Инженерная, 46к1 [На карте](#)

Дмитровское шоссе, 55 км от МКАД

В избранное



625 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Продажа. Коммерческая недвижимость.
Дмитров, Дмитровское ш, 55 км от МКАД.
Производственно-складской комплекс 625 м2, теплый, Н = 4 м.
Электрич. 30 кВт. Полы Антипыль. Ворота с пандусом. Охранно-пожарная сигнализация.
Отопление своя котельная (газгольдер). Водопровод скважина, канализация септик.
Встроенные офисно-бытовые помещения 120 м2, кухня, раздевалка, туалет, душ.
Земли 0,10 га в собственности, промназначения, видеонаблюдение.

Цена объекта: 26 800 000 руб. (УСН).
Дмитров г, 2-я Инженерная улица 46к1, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 625 кв.м., 1/1 этаж, Номер лота: 4098890

26 800 000 ₽

42 880 ₽ за м²

+7 915 164-42-98

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Резиденция
Документы проверены



РИЕЛТОР
Владимир Резиденция
★ 1,0 - 1

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/279552028/>



Внесение корректировок:

1. Корректировка на наличие НДС.

Операции по реализации имущества и (или) **имущественных прав должников**, признанных по законодательству РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектом обложения НДС. Об этом прямо сказано в пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, вступившем в силу 01.01.2015 (с этой даты реализация указанных активов не облагается НДС).

Освобождение должника от обложения НДС, предусмотренное пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, применяется в случае вступления в законную силу решения арбитражного суда о признании должника банкротом. На это указал Минфин в Письме от 23.06.2016 № 03-07-11/36469.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости нежилых зданий объект-аналог №2 (Дмитровский городской округ, г. Дмитров) включает в себя НДС, необходимо осуществить корректировку – вычесть из цены предложения НДС (20%).

2. Корректировка на наличие в стоимости предложения стоимости земельного участка.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации права на объекты недвижимости, переход права на отдельно стоящие здания должен осуществляться совместно с земельным участком под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы, риэлторы) указывают общую цену такой сделки.

Исследования о доле стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости приведены в материалах информационно-аналитического портала «Статриелт» (STATRIELT).

Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2021 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,32	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,24	0,17

Примечание:

- В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
- В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как таковой (земля) и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.
При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риэлторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т.д. Отсюда вытекает необходимость выделения в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/>, [Statiel.ru](http://statiel.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosrealt.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,32	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,24	0,17

Источник: <https://statiel.ru/ocenka>

В рамках данного Отчета размер доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости принят на уровне среднего значения рыночного диапазона 0,17. Стоимость доли объекта капитального строительства в стоимости единого объекта недвижимости составила 0,83.

3. Корректировка на уторгование. При заключении сделок купли-продажи продавец, учитывая свои интересы, обычно устанавливает наибольшую цену объекта, а в процессе торга, несколько уступает в цене, то есть имеет место «уторгование». Величина скидки на уторговывание зависит от ликвидности объекта.

В данном Отчете скидка на торг принята вразмере 16,4% - для земельного участка и 15,6% - для нежилых зданий.

4. Корректировка на передаваемые имущественные права. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Объект оценки имеет вид права собственности. Аналогичный вид права имеют и объекты-аналоги как для земельного участка, так и для нежилых зданий. Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

5. Корректировка на площадь (фактор масштаба). Корректировка необходима, поскольку обычно существуют различия в площади оцениваемых зданий/помещений и земельных участков с объектами-аналогами.

6. Корректировка на наличие ограждение. У оцениваемых объектов – нежилых производственных зданий ограждение отсутствует. При этом, все выбранные аналоги находятся на огороженной территории. Соответственно, в цены аналогов внесена понижающая корректировка 0,93.

7. Корректировка на наличие отопления. Оцениваемые объекты недвижимости не отапливаются, система отопления нарушена. Аналоги подключены к отопительной системе, поэтому в их цены внесена понижающая корректировка, равная 0,75.

8. Корректировка на материал стен. Нежилые здания являются капитальными объектами с кирпичными, блочными стенами. Аналогично – у объекта № 1 (Дмитровский городской округ, д. Каменка). Другие аналоги – современные, стены из металлоконструкций. Применена повышающая корректировка.

9. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций для земельного участка. В цены предложений аналогов внесены повышающие корректировки, поскольку сети (электроэнергия, водопровод) расположены по границе участка, но отсутствуют на самом участке. Тогда как на оцениваемый земельный участок все коммуникации заведены.

10. Корректировка на износ недвижимости. Оцениваемые объекты не эксплуатируются и характеризуются неудовлетворительным состоянием. Согласно классификации, приведенной в исследовании Статриэлт, состояние нежилых зданий оценено как «условно-удовлетворительное». Состояние Аналога № 1 – «удовлетворительное, несовременное, эксплуатируемое». Аналоги № 2 и 3 характеризуются как «отличные, современные, востребованные рынком».

После внесения корректировок был определен итоговый показатель цены 1 квадратного метра для каждого объекта.

После отбора лучших сопоставимых продаж и корректировки каждой из них для получения показателя стоимости для оцениваемой недвижимости, эти показатели должны быть согласованы, что дает итоговую оценку удельной стоимости, основанной на подходе с точки зрения сравнения продаж. В практике оценки не принято использовать простое среднеарифметическое значение показателей стоимости. Усреднение небольшого числа показателей приводит к результату, который может и не отражать действительную рыночную стоимость.

Общепринятой процедурой является изучение каждой продажи и вынесение суждения о мере ее сопоставимости с оцениваемой недвижимостью. В целом, чем меньше количество и величина вносимых поправок, тем больший вес имеет данная продажа в процессе итогового согласования данных⁹.

⁹ Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие, перевод с английского – Москва, РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994 год



Для проведения процедуры согласования удельных цен аналогов был использован следующий алгоритм:

- 1) Суммирование по каждому аналогу количества внесенных корректировок.
 - 2) Определение обратной величины к полученному значению, ведь, чем больше внесено поправок к объекту и чем больше они составляют в относительном выражении, тем меньше изначально такой аналог подходил к оцениваемому объекту, а значит, должен оказывать наименьшее влияние на его стоимость.
 - 3) Суммирование обратных величин для определения итоговой суммы, равной 100% веса всех аналогов.
 - 4) Расчет удельного веса аналога в процедуре согласования путем деления обратной величины модальной суммы относительных отклонений на общую сумму обратных величин всех аналогов.
- Умножение стоимости объекта аналога, полученного в рамках метода сравнения продаж на его удельный вес и сложение получившихся результатов.

Расчет рыночной стоимости земельного участка и объектов недвижимости приведен в Таблицах ниже:



Расчет рыночной стоимости земельного участка с/х назначения (кадастровый номер 50:04:0220105:36) по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С

Наименование показателя сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Жуковка, участок №40С	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Шихово	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Свистуха	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Удино	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Ярцево
Стоимость предложения/продажи, рублей		9 450 000,00	14 000 000,00	21 000 000,00	8 360 000,00
Площадь земельного участка, кв.м.	52 246,00	70 000,00	63 630,00	157 556,00	100 841,00
Удельная стоимость 1 кв.м. участка, рублей/ кв.м		135,00	220,02	133,29	82,90
Характер сделки (корректировка на торг)					
Величина корректировки		0,836	0,836	0,836	0,836
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/ кв.м		112,86	183,94	111,43	69,30
Передаваемые имущественные права					
Правовой режим на земельный участок (имущественные права)	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/ кв.м		112,86	183,94	111,43	69,30
Корректировка на площадь земельного участка, кв. м					
Площадь земельного участка, кв.м.	52 246,00	70 000,00	63 630,00	157 556,00	100 841,00
Величина корректировки		1,10	1,07	1,42	1,23
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/ кв.м		124,15	196,82	158,23	85,24
Корректировка на функциональное назначение земельного участка					
Разрешенное (функциональное) назначение участка	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/ кв.м		124,15	196,82	158,23	85,24
Корректировка на наличие построек на участке					
Наличие построек на участке		нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/ кв.м		124,15	196,82	158,23	85,24
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций					
Электроэнергия	есть	+ по границе участка	+ по границе участка	+ по границе участка	нет
Газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет
Остальные коммуникации (водоснабжение, канализация)	есть	+ по границе участка	+ по границе участка	+ по границе участка	нет



Наименование показателя сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Величина корректировки		1,04	1,04	1,04	1,13
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/ кв.м		129,12	204,69	164,56	96,68
Итоговая скорректированная стоимость 1 кв.м аналога, рублей за кв.м.		129,12	204,69	164,56	96,68
Количество внесенных корректировок		3,0	3,0	3,0	3,0
Обратная величина		0,333	0,333	0,333	0,333
Удельный вес аналога, %		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Удельный вес, рублей		32,28	51,17	41,14	24,17
Средневзвешенное значение стоимости аналогов, рублей за кв.м.	148,76				
Рыночная стоимость объекта оценки (земельного участка), рублей	7 772 114,96				

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения, общей площадью 52 246 кв. м, кадастровый номер 50:04:0220105:36, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С, составила на дату оценки (без учета НДС):

7 772 114,96

(семь миллионов семьсот семьдесят две тысячи сто четырнадцать рублей) 96 коп.

Проверка ряда скорректированных цен аналогов

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, которое определяется как отношение среднеквадратического отклонения (σ - сигма) к среднему значению скорректированной цены. Результат считается точным, если коэффициент вариации составляет $\leq 33\%$ аналогов¹⁰.

Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет вид:

$$\sigma = \sqrt{\sum (C^{\text{cp}} - C_i)^2 / N-1}; C^{\text{cp}} = \sum C_i / N$$

где:

σ - среднеквадратичное отклонение;

C^{cp} – среднеарифметическое значение;

C_i – i-ое значение ряда;

N – количество членов ряда.

В результате расчетов, коэффициент вариации получился равным 31,2%, что свидетельствует об однородности выборки.

Аналоги	Скорректированная стоимость 1 кв. м аналога, руб.	$(C^{\text{cp}} - C_i)^2$
Аналог № 1	129,12	385,73
Аналог № 2	204,69	3 128,16
Аналог № 3	164,56	249,64
Аналог № 4	96,68	2 712,33
$C^{\text{cp}} = \sum C_i / N$	148,76	
$\sum (C^{\text{cp}} - C_i)^2$		6 475,86
$N-1$		3
дисперсия (σ^2)		2 158,62
σ		46,46
Коэффициент вариации (σ / C^{cp})		31,2%

¹⁰ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007.

**Расчет рыночной стоимости нежилого помещения - коровник на 200 голов (кадастровый номер 50:04:000000:13719) по адресу: Московская область,
Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С**

Наименование показателя сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Каменка	Московская обл., Дмитровский городской округ, г. Дмитров	Московская обл., Дмитровский городской округ, г. Дмитров
Общая площадь помещения, кв. м	1 603,50	468,00	800,00	625,00
Цена предложения, рублей		31 000 000,00	32 000 000,00	26 800 000,00
Стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		66 239,32	40 000,00	42 880,00
Наличие НДС в стоимости предложения		нет	есть НДС	есть НДС
Цена предложения объекта капитального строительства (здания) без НДС (20%), руб.		31 000 000,00	26 666 666,67	22 333 333,33
Стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		66 239,32	33 333,33	35 733,33
Доля стоимости улучшений в комплексе недвижимости		0,83	0,83	0,83
Цена предложения объекта капитального строительства (здания), без стоимости земельного участка, руб.		25 730 000,00	22 133 333,34	18 536 666,66
Стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		54 978,63	27 666,67	29 658,67
Скидка на торг				
Величина корректировки		0,844	0,844	0,844
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		46 401,96	23 350,67	25 031,92
Корректировка на наличие ограждения				
Характеристика наличия ограждения	ограждение отсутствует	территория огорожена	территория огорожена	территория огорожена
Величина корректировки		0,93	0,93	0,93
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		43 366,32	21 823,06	23 394,32
Корректировка на площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	1 603,50	468,00	800,00	625,00
Величина корректировки		0,97	0,98	0,98
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		42 065,33	21 386,60	22 926,43
Корректировка на тип объекта				
Тип объекта (встроенное/ отдельно стоящее помещение)	отдельно стоящее с земельным участком	отдельно стоящее с земельным участком	отдельно стоящее с земельным участком	отдельно стоящее с земельным участком
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		42 065,33	21 386,60	22 926,43
Корректировка на наличие отопления				
Наличие отопления	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Величина корректировки		0,75	0,75	0,75
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		31 549,00	16 039,95	17 194,82



Наименование показателя сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на материал стен				
Материал стен	капитальные стены	капитальные стены	металлоконструкции	металлоконструкции
Величина корректировки		1,00	1,82	1,82
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		31 549,00	29 163,55	31 263,31
Корректировка на износ недвижимости				
Состояние объекта	условно удовлетворительное состояние	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Корректирующий коэффициент	0,36	0,66	1,00	1,00
Величина корректировки		0,55	0,36	0,36
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		17 351,95	10 498,88	11 254,79
Итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м помещения-аналога, рублей за кв. м		17 351,95	10 498,88	11 254,79
Количество внесенных корректировок		6,0	7,0	7,0
Обратная величина		0,167	0,143	0,143
Удельный вес аналога, %		36,87%	31,57%	31,57%
Удельный вес, рублей		6 396,86	3 314,22	3 552,84
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м помещения, рублей за кв. м	13 263,92			
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	21 268 695,72			

Рыночная стоимость нежилого здания - Коровник на 200 голов (кадастровый номер 50:04:0000000:13719) по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, составила на дату оценки (без учета НДС):

21 268 695,72

(двадцать один миллион двести шестьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто пять рублей) 72 коп.

Проверка ряда скорректированных цен аналогов

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, которое определяется как отношение среднеквадратического отклонения (σ - сигма) к среднему значению скорректированной цены. Результат считается точным, если коэффициент вариации составляет $\leq 33\%$ аналогов¹¹.

Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет вид:

$$\sigma = \sqrt{\sum (C^{cp} - C_i)^2 / N-1}; C^{cp} = \sum C_i / N$$

где:

σ - среднеквадратичное отклонение;

C^{cp} – среднеарифметическое значение;

C_i – i-ое значение ряда;

N – количество членов ряда.

В результате расчетов, коэффициент вариации получился равным 28,8%, что свидетельствует об однородности выборки.

Аналоги	Скорректированная стоимость 1 кв. м аналога, руб.	$(C^{cp} - C_i)^2$
Аналог № 1	17 351,95	18 634 244,23
Аналог № 2	10 498,88	6 432 969,87
Аналог № 3	11 254,79	3 169 895,38
$C^{cp} = \sum C_i / N$	13 035,21	
$\sum (C^{cp} - C_i)^2$		28 237 109,48
$N-1$		2
дисперсия (σ^2)		14 118 554,74
σ		3 757,47
Коэффициент вариации (σ / C^{cp})		28,8%

¹¹ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007.

**Расчет рыночной стоимости нежилого помещения - Родильное отделение стелятником (кадастровый номер 50:04:0000000:13703) по адресу:
Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1**

Наименование показателя сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1	Московская обл., Дмитровский городской округ, д. Каменка	Московская обл., Дмитровский городской округ, г. Дмитров	Московская обл., Дмитровский городской округ, г. Дмитров
Общая площадь помещения, кв. м	1 311,70	468,00	800,00	625,00
Цена предложения, рублей		31 000 000,00	32 000 000,00	26 800 000,00
Стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		66 239,32	40 000,00	42 880,00
Наличие НДС в стоимости предложения		нет	есть НДС	есть НДС
Цена предложения объекта капитального строительства (здания) без НДС (20%), руб.		31 000 000,00	26 666 666,67	22 333 333,33
Стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		66 239,32	33 333,33	35 733,33
Доля стоимости улучшений в комплексе недвижимости		0,83	0,83	0,83
Цена предложения объекта капитального строительства (здания), без стоимости земельного участка, руб.		25 730 000,00	22 133 333,34	18 536 666,66
Стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		54 978,63	27 666,67	29 658,67
Скидка на торг				
Величина корректировки		0,844	0,844	0,844
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		46 401,96	23 350,67	25 031,92
Корректировка на наличие ограждения				
Характеристика наличия ограждения	ограждение отсутствует	территория огорожена	территория огорожена	территория огорожена
Величина корректировки		0,93	0,93	0,93
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		43 366,32	21 823,06	23 394,32
Корректировка на площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	1 311,70	468,00	800,00	625,00
Величина корректировки		0,98	0,99	0,98
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		42 498,99	21 604,83	22 926,43
Корректировка на тип объекта				
Тип объекта (встроенное/ отдельно стоящее помещение)	отдельно стоящее с земельным участком	отдельно стоящее с земельным участком	отдельно стоящее с земельным участком	отдельно стоящее с земельным участком
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		42 498,99	21 604,83	22 926,43
Корректировка на наличие отопления				
Наличие отопления	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Величина корректировки		0,75	0,75	0,75
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		31 874,24	16 203,62	17 194,82



Наименование показателя сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на материал стен				
Материал стен	капитальные стены	капитальные стены	металлоконструкции	металлоконструкции
Величина корректировки		1,00	1,82	1,82
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		31 874,24	29 461,13	31 263,31
Корректировка на износ недвижимости				
Состояние объекта	условно удовлетворительное состояние	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Корректирующий коэффициент	0,36	0,66	1,00	1,00
Величина корректировки		0,55	0,36	0,36
Скорректированная стоимость 1 кв. м помещения, рублей/ кв. м		17 530,83	10 606,01	11 254,79
Итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м помещения-аналога, рублей за кв. м		17 530,83	10 606,01	11 254,79
Количество внесенных корректировок		6,0	7,0	7,0
Обратная величина		0,167	0,143	0,143
Удельный вес аналога, %		36,87%	31,57%	31,57%
Удельный вес, рублей		6 462,80	3 348,03	3 552,84
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м помещения, рублей за кв. м	13 363,67			
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	17 529 125,94			

Рыночная стоимость нежилого здания - Родильное отделение с телятником (кадастровый номер 50:04:0000000:13703) по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1, составила на дату оценки (без учета НДС):

17 529 125,94

(семнадцать миллионов пятьсот двадцать девять тысяч сто двадцать пять рублей) 94 коп.

Проверка ряда скорректированных цен аналогов

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, которое определяется как отношение среднеквадратического отклонения (σ - сигма) к среднему значению скорректированной цены. Результат считается точным, если коэффициент вариации составляет $\leq 33\%$ аналогов¹².

Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет вид:

$$\sigma = \sqrt{\sum (C_{cp} - C_i)^2 / N - 1}; C_{cp} = \sum C_i / N$$

где:

σ - среднеквадратичное отклонение;

C_{cp} – среднеарифметическое значение;

C_i – i-ое значение ряда;

N – количество членов ряда.

В результате расчетов, коэффициент вариации получился равным 29,1%, что свидетельствует об однородности выборки.

Аналоги	Скорректированная стоимость 1 кв. м аналога, руб.	$(C_{cp} - C_i)^2$
Аналог № 1	17 530,83	19 362 552,08
Аналог № 2	10 606,01	6 373 251,72
Аналог № 3	11 254,79	3 518 438,06
$C_{cp} = \sum C_i / N$	13 130,54	
$\sum (C_{cp} - C_i)^2$		29 254 241,86
$N-1$		2
дисперсия (σ^2)		14 627 120,93
σ		3 824,54
Коэффициент вариации (σ / C_{cp})		29,1%

11.2. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом

11.2.1. Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Оценка восстановительной стоимости оцениваемого объекта.
2. Расчет выявленных видов износа.
3. Оценка рыночной стоимости земельного участка под застройкой.
4. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

11.2.2. Расчет восстановительной стоимости здания (сооружения)

Восстановительная стоимость – рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

Под стоимостью воспроизводства подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

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

¹² Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые строительные затраты - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты - капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- проектно-изыскательские работы
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги
- расходы на финансирование за счет кредита
- страхование всех рисков
- налоговые платежи в течение строительства
- расходы на освоение
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности
- административные расходы девелопера и другие

Методы определения восстановительной стоимости.

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам
- Метод количественного обследования
- Метод индексирования затрат

В данном случае определение восстановительной стоимости единицы объема объекта оценки производится методом сравнительной единицы по сборникам «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов» в ценах 1969 года, с переводом в цены 2022 года индексным методом.

Для полного соответствия восстановительной стоимости аналога с оцениваемым объектом, в стоимость единицы технического параметра аналога вносится ряд поправок (графа «поправочные коэффициенты» таблиц расчета) по формуле:

$$ПВС = УдС \times П \times V \times K_{кл} \times K_{кап} \times I_{69-84} \times T_{69-84} \times I_{84-91} \times T_{84-91} \times I_{91-01} \times I_{01-22} \times K_{пр} \times N$$

где:

ПВС - полная восстановительная стоимость объекта.

УдС – стоимость строительства аналога в ценах 1969 года (базисный стоимостной показатель). Принимается по соответствующему сборнику УПВС. Для Московской области территориальный пояс = I.

Наименование объекта	№ Сборника	Таблица/ страница	Стоимость у.е.
Коровник на 200 голов	26 Том 1	7/III/ (коровники беспривязного содержания)	10,10
Родильное отделение с телятником	26 Том 1	9/II/б	16,60

П - поправочный коэффициент к УдС. Принимается на основании общей части сборников УПВС, а также соответствующего сборника, используемого для расчетов. В данном Отчете поправочный коэффициент равен 1.

V – строительный объем или площадь объекта оценки¹³. Принимается на основании данных Технического паспорта объекта оценки, а при его отсутствии расчетным путем, при контрольных обмерах объекта оценки.

Ккл – поправочный коэффициент на климатический район. Принимается на основании технической части соответствующего сборника УПВС. Для Московской области климатический район – II.

Ккап – поправка на группу капитальности. Принимается на основании общей части сборников УПВС.

И₆₉₋₈₄ – индекс пересчета сметной стоимости строительства для предприятий из цен 1969 года в цены 1984 года. Принимается на основании Приложения № 1 к Постановлению Государственного комитета СССР по делам строительства от 11.05.1983 года № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета свободных сметных расчетов строений».

Наименование отрасли народного хозяйства	Индекс без учета территориального коэффициента
Животноводческие комплексы по производству продукции на промышленной основе и животноводческие помещения в совхозах	1,17

T₆₉₋₈₄ – территориальный коэффициент к **И₆₉₋₈₄** для Московской области. Принимается на основании Приложения № 2 к Постановлению от 11.05.1983 года № 94 Государственного комитета СССР по делам строительства «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета свободных сметных расчетов строений»¹⁴.

Экономический район	Территориальный коэффициент
Московская область	1,00

И₈₄₋₉₁ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 1991 год по сравнению с базовыми ценами 1984 года. Принимается на основании Приложения к письму Госстроя СССР от 06.09.1990 года, № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве».

Наименование отрасли народного хозяйства	Индекс без учета территориального коэффициента
Объекты животноводства	1,59

T₆₉₋₈₄ – территориальный коэффициент к **И₆₉₋₈₄** для Челябинской области. Принимается на основании Приложения к письму Госстроя СССР от 06.09.1990 года, № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве».

¹³ За единицу расчета для различных объектов принимается метр кубический, метр квадратный, метр погонный или количество единиц объектов.

¹⁴ Расчет индекса вызван необходимостью учесть особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным и союзным республикам.

Экономический район	Территориальный коэффициент
Московская область	1,00

I_{91-01} – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 2001 год по сравнению с базовыми ценами 1991 года. Принимается на основании письма Минрегиона России от 20.01.2010 года, № 1289-СК/08 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов на 1-й квартал 2010 года (без НДС)». ¹⁵

Период	Индекс удорожания (территориальный коэффициент для Московской области)
С 1991 года по 1-й квартал 2010 года	75,74
С 2000 года по 1-й квартал 2010 года	6,63
С 1991 года по 2001 год	11,42 (75,74/6,63)

I_{01-20} – индекс, учитывающий рост цен на 4-й квартал 2020 года по сравнению с ценами на 2001 год. Принимается на основании Приложения № 2 к письму Минстроя Российской Федерации Письмо от 18 декабря 2020 N 51885-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2020 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ», для Московской области:

Индексы изменения СМР к ФЕР – 2001/ТЕР – 2001 по объектам строительства (Московская область)

Объекты строительства	Индекс к ТЕР-2001 по объектам строительства
Прочие объекты	9,78

I_{20-22} - для расчета коэффициента удорожания на 3 квартал 2022 года использовались индексы инфляции (с ноября 2020 по ноябрь 2022 года):

Источник: <https://уровень-инфляции.рф/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B>

$K_{пр}$ – поправка, учитывающая прибыль подрядчика (застройщика) в современных условиях. Предпринимательская прибыль (ПП) - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

¹⁵ <http://www.faufccs.ru/documents/1221/2423/>, <http://www.faufccs.ru/documents/1221/74181/>

Прибыль предпринимателя определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А. Лейфера. Принята в размере 12,0% для специализированных объектов сельскохозяйственного назначения.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,0%	14,0%	16,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,9%	15,6%	18,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,4%	14,3%	16,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	10,9%	13,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,1%	15,2%	17,1%

п. 3 Справочника оценщика-2020, стр. 56

Стоимость здания или сооружения определяется путем умножения табличной стоимости единицы измерения оцениваемого объекта на его объем (или иные присущие ему показатели) с учетом поправок, приведенных в технических частях сборника и отдела, а также в примечаниях к оценочной таблице. Полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки определяется путем перемножения полной восстановительной стоимости объекта оценки (ПВС) в ценах 1969 года и соответствующих индексов пересчета.

Определение полной восстановительной стоимости нежилого здания - Коровник на 200 голов, общей площадью 1 603,50 кв. м

Условное обозначение	Характеристика показателя	Нежилое здание
Сборник УПВС	№ Сборника/таблицы укрупненных показателей восстановительной стоимости	Сборник № 26 Том 1, таблица 7/III/
УдС	Стоимость строительства аналога в ценах 1969 года, рублей за единицу, рублей	10,10
П	Поправочный коэффициент к УдС (приведение к современным условиям)	1,00
V	Строительный объем или площадь объекта оценки	8 498,55
Ккл	Поправочный коэффициент на климатический район	1,00
Ккап	Поправка на группу капитальности	1,00
И69-84	Индекс пересчета сметной стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года	1,17
T69-84	Территориальный коэффициент к И69-84 для Московской области	1,00
T84-91	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 1991 год по сравнению с базовыми ценами 1984 года	1,59
И84-91	Территориальный коэффициент к И84-91 для Московской области	1,00
И91-01	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 2001 год по сравнению с базовыми ценами 1991 года	11,42
И01-20	Территориальный индекс, учитывающий рост цен на 4 квартал 2020 года, к ценам 2001 года,	9,78

Условное обозначение	Характеристика показателя	Нежилое здание
И20-22	Инфляционный индекс (с ноября 2020 года по ноябрь 2022 года)	1,2179
Кпр	Прибыль подрядчика	1,12
ПВС	Полная восстановительная стоимость, рублей	24 326 733,95

Таким образом, полная восстановительная стоимость Нежилого здания - Коровник на 200 голов, общей площадью 1 603,50 кв.м., по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, по состоянию на 02 декабря 2022 года, без учета НДС, составила: **24 326 733,95 рублей (двадцать четыре миллиона триста двадцать шесть тысяч семьсот тридцать три рубля, 95 копеек).**

Определение полной восстановительной стоимости нежилого здания - Родильное отделение с телятником общей площадью 1 311,70 кв. м

Условное обозначение	Характеристика показателя	Нежилое здание
Сборник УПВС	№ Сборника/таблицы укрупненных показателей восстановительной стоимости	Сборник № 26 Том 1, таблица 9/II/б
УдС	Стоимость строительства аналога в ценах 1969 года, рублей за единицу, рублей	16,60
П	Поправочный коэффициент к УдС (приведение к современным условиям)	1,00
V	Строительный объем или площадь объекта оценки	4 564,72
Ккл	Поправочный коэффициент на климатический район	1,00
Ккап	Поправка на группу капитальности	1,00
И69-84	Индекс пересчета сметной стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года	1,17
T69-84	Территориальный коэффициент к И69-84 для Московской области	1,00
T84-91	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 1991 год по сравнению с базовыми ценами 1984 года	1,59
И84-91	Территориальный коэффициент к И84-91 для Московской области	1,00
И91-01	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 2001 год по сравнению с базовыми ценами 1991 года	11,42
И01-20	Территориальный индекс, учитывающий рост цен на 4 квартал 2020 года, к ценам 2001 года,	9,78
И20-22	Инфляционный индекс (с ноября 2020 года по ноябрь 2022 года)	1,2179
Кпр	Прибыль подрядчика	1,12
ПВС	Полная восстановительная стоимость, рублей	21 475 329,15

Таким образом, полная восстановительная стоимость Нежилого здания - Родильное отделение с телятником общей площадью 1 311,70 кв.м., по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1, по состоянию на 02 декабря 2022 года, без учета НДС, составила: **21 475 329,15 рублей (двадцать один миллион четыреста семьдесят пять тысяч триста двадцать девять рублей, 15 копеек).**

11.2.3. Оценка технического состояния и физического износа нежилого здания

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости

(обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д. В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Выделяют следующие методы расчёта физического износа:

- нормативный
- стоимостной
- метод рыночной выборки
- метод срока жизни

Рассматриваемый объект подвержен естественному физическому старению и постепенному разрушению, т.к. на него в условиях эксплуатации действуют внешние факторы: механические, климатические, биологические, термические, радиационные, электромагнитные и специальные среды (ГОСТ 21964-76 «Внешние воздействующие факторы»). В результате чего в строительных элементах и конструкциях возникают напряжения и деформации, приводящие к возникновению трещин, сколов, отслоений, выбоин и других нарушений их целостности. К этому следует добавить, что под действием комплекса агрессивных атмосферных и эксплуатационных факторов в строительных материалах развиваются коррозионные процессы (выветривание, увлажнение, промерзание, выщелачивание, высолы, ржавчина, загнивание и др.), которые с течением времени также нарушают целостность конструкций и являются причиной их физического износа, старения и разрушения.

Таким образом, физический износ объекта – потеря его стоимости в результате естественных и эксплуатационных процессов физического изнашивания и старения, как его конструктивных элементов, так и всего объекта в целом.

Под физическим износом строительных конструкций и элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом понимают также утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (например, прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов, а также хозяйственной и жизненной деятельности человека.

Физический износ на момент его определения выражался соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом и их восстановительной стоимости.

Весьма интенсивно повреждаются и разрушаются те конструктивные элементы, которые испытывают значительные по величине и продолжительности агрессивные воздействия среды эксплуатации или подвержены большим механическим нагрузкам. Это, прежде всего, ограждающие конструкции объекта оценки: кровля, наружные стены, заполнение оконных и дверных проемов. А также элементы несущего каркаса – фундаменты, колонны, балки, фермы, элементы перекрытий и покрытий.

Особенно быстро выходят из строя элементы запорной арматуры и трубопроводы внутренней разводки санитарно-технических устройств (водопровода, отопления, канализации) и элементы системы электроснабжения. В зависимости от функционального назначения и режима эксплуатации строительного объекта интенсивно могут изнашиваться покрытия его полов и внутренняя отделка.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Источником информации о техническом состоянии зданий и сооружений, отдельных строительных конструкций и инженерных систем в данной работе послужили материалы натурного обследования, выполненного экспертами с использованием визуальных и инструментальных методов

исследований. Методика такого обследования подробно описана в «Руководстве по проведению натуральных обследований промышленных зданий и сооружений» – 1975 год, в ВСН 53-86р и в «Положении по техническому обследованию зданий» (ВСН 57-88р).

В соответствии с действующей в настоящее время методикой, физический износ зданий и сооружений в целом определяли принятым в технической инвентаризации методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов (по доле восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания). При этом признаки физического износа устанавливали путем осмотра (визуальный способ).

Таким образом, выявляли и учитывали параметры, которые уменьшают полезность объектов и оценивали их влияние на стоимость.

Величину физического износа объекта определяли в процентах по формуле:

$$\text{ФИ} = \frac{\sum_{i=1}^n q_i \cdot I_i}{100}$$

где:

ФИ – физический износ;

q_i – фактический износ i -го конструктивного элемента, %;

I_i – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости объекта, %

Для оценки технического состояния и физического износа зданий и сооружений разработана специальная методика с классификацией и ранжированием характеристик степени повреждений по пяти основным группам:

Классификация степени повреждения строения

Номер группы	Степень повреждения	Характер повреждения	Рекомендуемые мероприятия
1	Слабая Износ 5-20%	Незначительные повреждения, отклонение технических характеристик в пределах, установленных в паспортных данных	Объект полностью отвечает эксплуатационным требованиям. Требуется профилактические мероприятия.
2	Средняя износ 21-40%	Повреждения отдельных частей и узлов, не изменяющие основные технические характеристики объекта.	Требуется мелкий и средний ремонт отдельных частей и узлов.
3	Сильная износ 41-60%	Повреждения значительные, существенно снижающие технические характеристики объекта.	Требуется капитальный ремонт и замена отдельных частей и узлов, влияющих на работоспособность объекта.
4	Очень сильная износ 61-80%	Повреждения основных частей и узлов носят аварийный характер	Требуется капитальный ремонт, усиление и замена основных частей и узлов объекта.
5	Полная износ 81-100%	Сооружение частично или полностью разрушено.	Дефекты неустранимы. Ремонт и восстановление нецелесообразно.

Данная таблица будет использоваться справочно для соотнесения полученных данных с различной степенью общих повреждений.

Физический износ оцениваемого объекта определялся оценщиком на основе описания фактического состояния конструктивных элементов здания и определения износа каждого элемента. Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты согласно приложению к соответствующим таблицам Сборников «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий имеющих во многих отраслях народного хозяйства, для переоценки основных фондов».

Расчет физического износа приведен в настоящей таблице (данные сформированы на основании осмотра и сопоставления его результатов с данными технического паспорта).

Расчет физического износа нежилого здания - Коровник на 200 голов, общей площадью 1 603,50 кв. м

Наименование элемента	Описание конструктивных элементов	Поправка на группу капитальности, по данным Сборника УПСВ	Физический износ элемента, %	Описание износа или состояния элемента	Удельный вес износа элемента в общем износе объекта, %
Фундаменты	блоки ФБС	9,00%	31,33%	трещины в сваях и блоках	2,82%
Стены, перегородки	керамзитобетонные панели	19,00%	31,33%	деформация металлического каркаса и ограждающих конструкций покрытия стен	5,95%
Перекрытия и покрытия	железобетонные	30,00%	31,33%	деформация металлического каркаса и ограждающих конструкций покрытия стен	9,40%
Крыша	рулонная	13,00%	70,00%	трещины в рулонном полотнище, разрывы кровельного полотна, отрыв рулонного настила от основания крышной конструкции	9,10%
Полы	бетонные, дощатые	8,00%	70,00%	разрушена конструкция полов, нарушено деревянное покрытие, водонепроницаемость	5,60%
Отделочные работы	снаружи оштукатурено, окрашено	7,00%	100,00%	отделочные работы как внутри здания, так и снаружи отсутствуют	7,00%
Внутренние санитарно-технические работы	простая	2,00%	100,00%	водоснабжение, теплоснабжение в здании отсутствует, сантехническое оборудование отсутствует	2,00%
Электротехнические устройства	полное	10,00%	100,00%	электричество в здании отсутствует, произведен ремонт электропроводки, разводка не осуществлена	10,00%
Прочие работы		2,00%	100,00%		2,00%
Итого:		100,00%			53,87%

**Расчет физического износа нежилого здания - Родильное отделение с стелятником общей площадью
1311,70 кв. м**

Наименование элемента	Описание конструктивных элементов	Поправка на группу капитальности, по данным Сборника УПСВ	Физический износ элемента, %	Описание износа или состояния элемента	Удельный вес износа элемента в общем износе объекта, %
Фундаменты	блоки ФБС	10,00%	21,33%	трещины в сваях и блоках	2,13%
Стены, перегородки	керамзитобетонные панели, кирпичные	28,00%	21,33%	деформация металлического каркаса и ограждающих конструкций покрытия стен	5,97%
Перекрытия и покрытия	железобетонные	26,00%	21,33%	деформация металлического каркаса и ограждающих конструкций покрытия стен	5,55%
Проем	одинарные глухие	8,00%	50,00%	произведен ремонт оконных проемов - установлены пластиковые стеклопакеты	4,00%
Полы	бетонные, дощатые	6,00%	50,00%	разрушена конструкция полов, нарушено деревянное покрытие, водонепроницаемость	3,00%
Отделочные работы	снаружи оштукатурено, окрашено	1,00%	100,00%	отделочные работы как внутри здания, так и снаружи отсутствуют	1,00%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические работы	простая	13,00%	100,00%	водоснабжение, теплоснабжение в здании отсутствует, сантехническое оборудование отсутствует; электричество в здании отсутствует, произведен ремонт электрощитовой, разводка не осуществлена	13,00%
Прочие работы		8,00%	100,00%		8,00%
Итого:		100,00%			42,65%

11.2.4. Оценка функционального и экономического устареваний

Функциональный износ (функциональное устаревание) – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Функциональное устаревание является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования, он также может быть вызван временными факторами, как-то: моральное устаревание использованных материалов и конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми. Функциональный износ, обычно вызван качественными недостатками использованных материалов использованных конструкций.

Функциональное устаревание считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неисправимым. Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Рассматриваемые настоящим Отчетом объекты находятся в неудовлетворительном состоянии, давно не используются. Восстановление таких объектов подразумевает под собой значительные затраты, а также существенные расходы на содержание зданий.

Современные животноводческие фермы для КРС оснащаются сложным технологическим оборудованием, а значит, при их строительстве нужно учесть его особенности и рекомендации поставщика. Постройка нового коровника порой выгоднее, чем реконструкция старого. Это экономия на монтаже, логистике, фундаментах, а потом и в ходе эксплуатации - при высокой надежности и долговечности конструкций, качественно сделанных из первоклассной российской оцинкованной стали.

Возведение сооружений для КРС напрямую зависит от поголовья скота, которое планируется там содержать. В малых хозяйствах с поголовьем до 50 голов с беспривязным содержанием рациональнее будет использовать арочные ангары (каркасные ангары тип А). Они приемлемы по стоимости и преимущественно имеют короткие сроки строительства. В крупных животноводческих хозяйствах преимущество отдается прямостенным ангарам с полукруглой или двускатной крышей. Ангары данного типа универсальны и их легко проектировать под любые цели.

Сооружение коровника возможно оборудовать естественной или приточно-вытяжной (с механическим побуждением) вентиляцией. Дополнительно стоит отметить светопропускающую способность тента, что благоприятно сказывается как на условиях содержания скота, так и на экономии электроэнергии. К металлоконструкциям предъявляются высокие требования по устойчивости к коррозии, огнестойкости и особенно к воздействию агрессивной среды.

Величину функционального износа решено было рассчитать, исходя из разницы цены по возведению нового современного здания и затрат на восстановление старого объекта.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Среднее значение, руб.
Стоимость возведения коровника, руб./ 1 кв. м	11 450,00	12 000,00	17 226,27	13 558,76
Источник информации	https://lmk-stroy.ru/bystrovozvodimyy-korovnik	https://viesh.ru/oborudovanie-dlya-molochnih-ferm/all-farm/	https://sovmolko.ru/projects/proekty-korovnikov/korovnik-na-200-golov/	
Стоимость возведения телятника, руб./ кв. м	16 155,76	11 450,00	17 226,27	14 944,01
Источник информации	https://viesh.ru/oborudovanie-dlya-molochnih-ferm/all-farm/	https://lmk-stroy.ru/bystrovozvodimyy-korovnik	https://sovmolko.ru/projects/proekty-korovnikov/korovnik-na-200-golov/	

Расчет функционального износа для нежилого здания - Коровник на 200 голов, общей площадью 1603,50 кв. м

	Стоимость строительства за 1 кв. м, руб./ кв. м	Общая стоимость объекта, руб.
Стоимость строительства современного, отвечающего всем требованиям, здания коровника на 200 голов	13 558,76	21 741 471,66
Полная восстановительная стоимость воспроизводства объекта		24 326 733,95
Величина функционального износа, %		11,89%

Расчет функционального износа для нежилого здания - Родильное отделение с телятником общей площадью 1311,70 кв. м

	Стоимость строительства за 1 кв. м, руб./ кв. м	Общая стоимость объекта, руб.
Стоимость строительства современного, отвечающего всем требованиям, здания родильного отделения с телятником	14 944,01	19 602 057,92
Полная восстановительная стоимость воспроизводства объекта		21 475 329,15
Величина функционального износа, %		9,56%

Экономическое устаревание – это уменьшение стоимости имущества относительно затрат на создание объекта с аналогичной полезностью, возникшее вследствие негативного влияния факторов внешней среды¹⁶ или несоответствия улучшений объекта оценки наиболее эффективному использованию земельного участка.

Внешний износ недвижимости, в зависимости от вызвавших его причин, в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Возможные признаки наличия экономического устаревания:

1. Отсутствует новое строительство улучшений.
2. Не развит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости.
3. Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка.
4. Относительная высокая недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости.
5. Высокое значение валового рентного мультипликатора (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка.
6. Низкая или отрицательная рентабельность объектов, аналогичных оцениваемому, возникающая вследствие, например, государственного регулирования тарифов.
7. Строительство объектов осуществляется при поддержке государства, эксплуатация осуществляется, в том числе, за счет государственных дотаций.
8. Относительно низкая доля стоимости земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН).

Классификация экономического устаревания:

№ пп	Вид экономического устаревания
1	Неустранимое и «само устраняющееся»
2	Локальное, региональное, национальное
3	Временное, постоянное (действие признака ЭУ на протяжении оставшегося срока)
4	Систематическое (макроэкономическое), несистематическое (локальное)

Так как внешний износ - результат внешнего влияния, которое воздействует на предприятие в целом, а не на каждый объект в отдельности или их группу, то внешний износ чаще оценивается с применением доходного подхода.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительные продажи (метод парных продаж);
- метод срока экономической жизни;
- метод капитализации компенсационных затрат.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину экономического устаревания.

Применение метода сравнительных продаж (метода парных продаж) возможно только при оценке активов, для которых существует развитый рынок.

Метод срока жизни позволяет рассчитать неустранимый внешний износ, исходя из резкого сокращения оставшейся экономической (физической) жизни здания по причине его сноса в ближайшее время.

Суть метода капитализации компенсационных затрат заключается в следующем: капитализация затрат на восстановление стоимости объекта в состояние «до» внешнего фактора будет характеризовать величину экономического устаревания.

Для определения существования экономического устаревания, необходимо провести анализ всех экономических характеристик объекта оценки и его отраслевой среды на дату оценки.

¹⁶ например, экономических, политических факторов, социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, спроса и предложения и других факторов, не зависящих от самого имущества

Применительно к настоящему Отчету внешний (экономический) износ принято рассчитать на основе разницы цены продажи производственно-складских объектов по отношению к областному центру. Данные были использованы из «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходны типы объектов», под редакцией Л.А. Лейфера (стр. 79):

Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

Величина внешнего (экономического) устаревания принята в размере **17,74% (1-0,51/0,62)**.

11.2.5. Расчет рыночной стоимости объектов с учетом накопленного износа

Определяем рыночную стоимость нежилого здания – Коровник на 200 голов, общей площадью 1603,50 кв. м

Наименование	Значение
Полная восстановительная стоимость, рублей (без НДС)	24 326 733,95
Физический износ, %	53,87%
Функциональный износ, %	11,89%
Внешний износ, %	17,74%
Совокупный износ, %	66,57%
Остаточная стоимость объекта, рублей	8 133 045,53
Стоимость земельного участка, рублей	238 536,66
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), рублей	8 371 582,19

Рыночная стоимость нежилого здания - Коровник на 200 голов, общей площадью 1 603,50 кв.м., по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, по состоянию на 02 декабря 2022 года, составляет без НДС:

8 371 582,19 руб.

(восемь миллионов триста семьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят два рубля 19 копеек)

Определяем рыночную стоимость нежилого здания – Родильное отделение с стелятником общей площадью 1311,70 кв. м

Наименование	Значение
Полная восстановительная стоимость, рублей (без НДС)	21 475 329,15
Физический износ, %	42,65%
Функциональный износ, %	9,56%
Внешний износ, %	17,74%
Совокупный износ, %	57,33%
Остаточная стоимость объекта, рублей	9 162 626,78
Стоимость земельного участка, рублей	195 128,49
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), рублей	9 357 755,27

Рыночная стоимость нежилого здания - Родильное отделение с телятником общей площадью 1 311,70 кв.м., по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1, по состоянию на 02 декабря 2022 года, составляет без НДС:

9 357 755,27 руб.

(девять миллионов триста пятьдесят семь тысяч семьсот пятьдесят пять рублей 27 копеек)

11.3. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования - получение окончательной итоговой величины стоимости. Итоговая стоимость оцениваемого объекта представляет беспристрастное и обоснованное суждение оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом, зафиксированной в задании на оценку.

Преимущества и недостатки примененных подходов и методов оцениваются по следующим критериям (перечень и/или содержание критериев может быть изменен оценщиком в зависимости от условий конкретного исследования):

- достоверность информации, на основе которой проводилось исследование;
- достаточность информации, на основе которой проводилось исследование;
- способность подхода (метода) учитывать конъюнктуру рынка;
- способность подхода (метода) учитывать влияние ценообразующих факторов, присущих объекту и его аналогам.

Расчет итоговой рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения

Расчет рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения осуществлялся одним подходом – сравнительным. Соответственно, результаты расчета в рамках сравнительного подхода и будут являться итоговой рыночной стоимостью земельного участка.

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	затратный	доходный
Результат расчета, рублей	7 772 114,96	Не применялся	Не применялся
Весовой коэффициент, доли ед.	1,0000	0,000	0,0000
Итоговая величина рыночной стоимости, рублей	7 772 114,96		
Итоговая величина рыночной стоимости (с округлением), рублей	7 772 000,00		

Расчет итоговой рыночной стоимости нежилого здания - Коровник на 200 голов, общей площадью 1603,50 кв. м, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С

При согласовании полученных различными подходами расчетов, принималось во внимание, что нежилое здание является специализированным объектом сельскохозяйственного назначения. Варианты использования варьируются от текущего использования в качестве объекта животноводства до применения его в качестве складского помещения для хранения сельскохозяйственной продукции.

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	затратный	доходный
Результат расчета, рублей	21 268 695,72	8 371 582,19	не применялся
Весовой коэффициент, доли ед.	0,6000	0,4000	0,0000
Итоговая величина рыночной стоимости, рублей	16 109 850,31		
Итоговая величина рыночной стоимости (с округлением), рублей	16 110 000,00		

Расчет итоговой рыночной стоимости нежилого здания - Родильное отделение с телятником общей площадью 1 311,70 кв. м, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1

При согласовании полученных различными подходами расчетов, принималось во внимание, что нежилое здание является специализированным объектом сельскохозяйственного назначения. Варианты использования варьируются от текущего использования в качестве объекта животноводства до применения его в качестве складского помещения для хранения сельскохозяйственной продукции.

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	затратный	доходный
Результат расчета, рублей	17 529 125,94	9 357 755,27	не применялся
Весовой коэффициент, доли ед.	0,6000	0,4000	0,0000
Итоговая величина рыночной стоимости, рублей	14 260 577,67		
Итоговая величина рыночной стоимости (с округлением), рублей	14 261 000,00		

В результате проведенных исследований, анализа и расчетов рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Минуа» составила по состоянию на 02 декабря 2022 года без учета НДС:

38 143 000,00 рублей

(Тридцать восемь миллионов сто сорок три тысячи) рублей

в том числе:

№ пп	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (без НДС), рублей
1	Земельный участок, общей площадью 52 246 кв. м, по адресу: Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С	50:04:0220105:36	7 772 000,00
2	Нежилое здание - Коровник на 200 голов, общей площадью 1 603,50 кв. м, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С	50:04:0000000:13719	16 110 000,00
3	Нежилое здание - Родильное отделение с телятником общей площадью 1 311,70 кв. м, по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, дом 40С, стр. 1	50:04:0000000:13703	14 261 000,00
	Итого		38 143 000,00

Оценщик ООО «Экспертные решения»



/Казакова Е.Н./

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Общие условия. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.

Общая цель отчета. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

Конфиденциальность. Оценщик выдвигает требования конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени нашего клиента. Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной клиентом или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Положение об ответственности. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

Освобождение от ответственности. Заказчик принимает условия освободить и обезопасить оценщика, и, по желанию оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика.

Дополнительные работы. В соответствии с положениями настоящего отчета, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

Описание имущества. Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Заключительные положения. Мы учитываем ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества. Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантий или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Мы исходим из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для использования любых предполагаемых функций, на объекте которого производились расчеты.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки № 1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
5. Федеральный стандарт оценки № 2 «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
6. Федеральный стандарт оценки № 3 «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
7. Федеральный стандарт оценки № 4 «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
8. Федеральный стандарт оценки № 5 «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
9. Федеральный стандарт оценки № 6 «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
11. Свод стандартов и правил Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденных Советом РОО 29 декабря 2020 года, протокол № 29.

Методическая литература

12. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. – М.: Финстатпром, 1996.
13. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. д-ра экон.наук, проф. М.А.Федотовой. – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.;
14. Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой. М.А. Федотовой. М., Финансы и статистика, 2002 год, 491с.
15. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1 и 2. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Аюбян А.А., Нижний Новгород 2020 год.
16. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2020 год.
17. Исследования некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости Статриэлт (на 01.01.2020 года и на 01.04.2021 года).

Справочная литература, интернет-ресурсы

18. Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (www.economy.gov.ru).
19. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru).
20. Официальный сайт Минфин России: Кредитные рейтинги Российской Федерации (<https://minfin.gov.ru/>).



ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОЦЕНКЕ»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (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

06.08.2022г.

№ КУВИ-001/2022-134061941

На основании запроса от 05.08.2022, поступившего на рассмотрение 05.08.2022, сообщаем, что правообладателем Общества с ограниченной ответственностью "Минуа"; ИНН: 5044079769; ОГРН: 1115044002260., в период с 06.12.2016 по 06.08.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:04:0000000:13703	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский городской округ, д. Жуковка, д 40С, строение 1	
		Площадь:	1311.7	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.06.2013	
		номер государственной регистрации:	50-50-04/064/2013-415	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 21.05.2013	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0000000:13703-50/123/2021-2
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:04:0000000:13703-50/004/2018-1
		1.3.3	вид:	Ипотека в силу закона
номер государственной регистрации:	50-50-04/064/2013-419			
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:04:0000000:13719	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский городской округ, д. Жуковка, д 40С	
		Площадь:	1603.5	

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

М П



2.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
	дата государственной регистрации:		08.06.2013	
	номер государственной регистрации:		50-50-04/064/2013-413	
основание государственной регистрации:			Договор купли-продажи, выдан 21.05.2013	
дата государственной регистрации прекращения права:			данные отсутствуют	
2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:04:0000000:13719-50/123/2021-2	
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:04:0000000:13719-50/004/2018-1	
	2.3.3	вид:	Ипотека в силу закона	
номер государственной регистрации:		50-50-04/064/2013-418		
3	3.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		50:04:0220105:36
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для сельскохозяйственного производства
		Адрес:		Российская Федерация, Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С
		Площадь:		52246
3.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
	дата государственной регистрации:		08.06.2013	
	номер государственной регистрации:		50-50-04/064/2013-416	
основание государственной регистрации:			Договор купли-продажи, выдан 21.05.2013	
дата государственной регистрации прекращения права:			данные отсутствуют	
3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:04:0220105:36-50/123/2021-2	
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	50:04:0220105:36-50/004/2018-1	
	3.3.3	вид:	Ипотека в силу закона	
номер государственной регистрации:		50-50-04/064/2013-420		
4	Получатель выписки		Попов Дмитрий Андреевич	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



Лист 3

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 влекут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2022, поступившего на рассмотрение 12.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138329608			
Кадастровый номер:		50:04:0220105:36	
Номер кадастрового квартала:		50:04:0220105	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.02.2004	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, участок №40С	
Площадь, м2:		52246	
Кадастровая стоимость, руб:		15280387.62	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Попов Дмитрий Андреевич	

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

М.П.



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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138329608			
Кадастровый номер:		50:04:0220105:36	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Минуга", ИНН: 5044079769, ОГРН: 1115044002260
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-04/064/2013-416 08.06.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.07.2021 18:11:46	
	номер государственной регистрации:	50:04:0220105:36-50/123/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 135651007/5004, 193678/21/50004-ИП, выдан 23.07.2021, Дмитровское РОСП ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138329608			
Кадастровый номер:		50:04:0220105:36	
5.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	08.06.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-04/064/2013-420	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.06.2013 по 25.04.2020 с 08.06.2013 по 25.04.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Абсолют Банк", ИНН: 7736046991, ОГРН: 1027700024560	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 21.05.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138329608			
Кадастровый номер:		50:04:0220105:36	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения.		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2022, поступившего на рассмотрение 12.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138329782			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:13719	
Номер кадастрового квартала:		50:04:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 019-010-24940; Инвентарный номер 019:010-24940; Условный номер 50-50-04/025/2009-060	
Местоположение:		Российская Федерация, Московская область, Дмитровский городской округ, д Жуковка, д 40С	
Площадь, м2:		1603.5	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Коровник на 200 голов	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1975	
Кадастровая стоимость, руб:		7171640.94	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:04:0220105:36	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		50:04:0000000:44309	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание.	
Получатель выписки:		Попов Дмитрий Андреевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138329782			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:13719	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Минуга", ИНН: 5044079769, ОГРН: 1115044002260
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-04/064/2013-413 08.06.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.07.2021 18:11:46	
	номер государственной регистрации:	50:04:0000000:13719-50/123/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 135651007/5004, 193678/21/50004-ИП, выдан 23.07.2021, Дмитровское РОСП ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138329782			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:13719	
5.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	08.06.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-04/064/2013-418	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.06.2013 по 25.04.2020 с 08.06.2013 по 25.04.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Абсолют Банк", ИНН: 7736046991, ОГРН: 1027700024560	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 21.05.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138329782			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:13719	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138329782			
Кadaстровый номер: 50:04:0000000:13719		Номер этажа (этажей): 01	



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2022, поступившего на рассмотрение 12.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138330384			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:13703	
Номер кадастрового квартала:	50:04:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 019:010-24940; Условный номер 50-50-04/025/2009-061		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский городской округ, д. Жуковка, д. 40С, строение 1		
Площадь, м2:	1311.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Родильное отделение с телятником		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1990		
Кадастровая стоимость, руб:	8244906.06		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:04:0220105:36		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:04:0000000:44306		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание.		
Получатель выписки:	Попов Дмитрий Андреевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.08.2022г. № КУВН-001/2022-138330384			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:13703	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Минюа", ИНН: 5044079769, ОГРН: 1115044002260
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-04/064/2013-415 08.06.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.07.2021 18:11:46	
	номер государственной регистрации:	50:04:0000000:13703-50/123/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 135651007/5004, 193678/21/50004-ИП, выдан 23.07.2021, Дмитровское РОСП ГУФССП России по Московской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138330384			
Кадастровый номер:	50:04:0000000:13703		
5.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	08.06.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-04/064/2013-419	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.06.2013 по 25.04.2020 с 08.06.2013 по 25.04.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Абсолют Банк", ИНН: 7736046991, ОГРН: 1027700024560	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 21.05.2013	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

М.П.

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

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138330384			
Кадастровый номер:		50:04:0000000:13703	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
12.08.2022г. № КУВИ-001/2022-138330384			
Кадастровый номер: 50:04:0000000:13703		Номер этажа (этажей): 01	

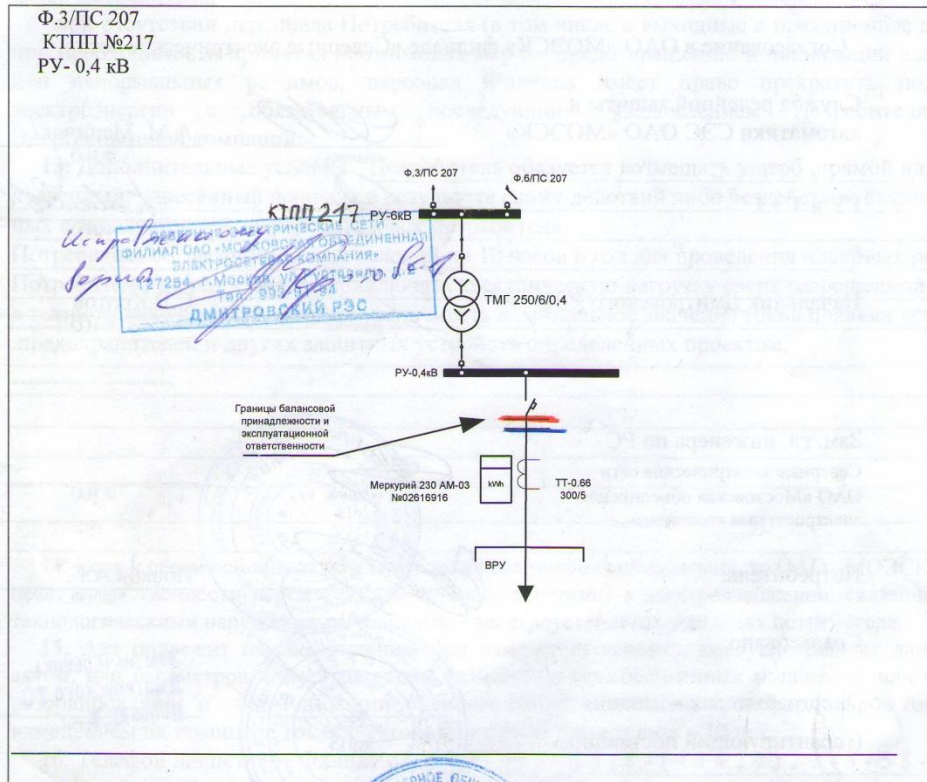
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Приложение № 1

к Акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений напряжением до 1000 В

№ акта С57- -2/509-1
от « 07 » 11 20 11 г.
№ абонента _____

Однолинейная схема электроснабжения Коровника и родильного отделения Ибакова А.Г.
наименование потребителя
с системой расчетного учета электроэнергии



Зам. гл. инженера по РС
Северные электрические сети
ОАО «Московская объединенная
электросетевая компания»
Потребитель:

Согласовано:
Энергосбытовая компания
(гарантирующий поставщик)
Начальник Дмитровского РЭС

Исп. Кротова Л.В.
Тел. 8(49622)3-59-44

Схема внутреннего электроснабжения потребителя от «--»----- 200 г. аннулируется.



Ф.И.О.
Ибаков А.Г.
Ф.И.О.
Зам. начальника
Дмитровского ГО
П.Ф.И.О. В.
С.В. Кротов
Ф.И.О.

Экспликация к плану зданий и сооружений (литера **В** - Родильное отделение с
телятником)

1	Фундаменты	Сваи, блоки, ФБС
2	Стены и перегородки	Керамзитобетонные панели, кирпичные
3	Полы	Дощатые
4	Перекрытие или покрытие	железобетонные плиты
5	Крыша	Рубероид
6	Проемы	одинарные глухие
7	Отделочные работы	снаружи оштукатурено, окрашено
8	Отопление	
9	Вентиляция	
10	Внутренний водопровод	
11	Внутренняя канализация	
12	Горячее водоснабжение	
13	Электроосвещение и электрооборудование	Электричество
14	Прочие работы	

2

Экспликация
к поэтажному плану Родильное отделение с телятником,

расположенного в городе (другом поселении) Жуковка д.
по улице (пер.) _____
дом № _____

Ли те ра	Этаж	№ по ме ще ния	№ по пла ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Само вольнo
							основная	вспомога тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В	1	1	1	помещение	3.46*2.82	9,8	9,8			
	1		2	коридор	3.45*2.38	8,2		8,2		
	1		3	коровник	9,28*62,81+0,3*8,12+10,71*42,21 +2,55*5,67-2,02*0,3-0,3*0,3*15-2, 92*0,3-2,4*0,3*3-0,3*3,25	1045,9	1045,9			
	1		4	коридор	3.43*20.92	71,8		71,8		
	1		5	помещение	3.37*1.74	5,9		5,9		
	1		6	помещение	3.4*4.06	13,8		13,8		
	1		7	помещение	3.62*4.13	15,0	15,0			
	1		8	помещение	3.54*5.61	19,9	19,9			
	1		9	помещение	3.41*2.9	9,9		9,9		
	1		10	помещение	3.4*2.85	9,7		9,7		
	1		11	помещение	3.37*2.72	9,2		9,2		
	1		12	помещение	3.35*2.78	9,3		9,3		
	1		13	помещение	3.52*5.54	19,5	19,5			
	1		14	помещение	3.46*4.95	17,1	17,1			
	1		15	помещение	3.51*2.94	10,3	10,3			
	1		16	коридор	3.48*2.38	8,3		8,3		
	1		17	помещение	2.62*6.32+2.73*4.22	28,1	28,1			
				Итого Родильное отделение с телятником 1:		1311,7	1165,6	146,1		
					Итого:	1311,7	1165,6	146,1		

Итого по этажу 1						1 311,7	1 165,6	146,1		
Итого по зданию (строению)						1 311,7	1 165,6	146,1		



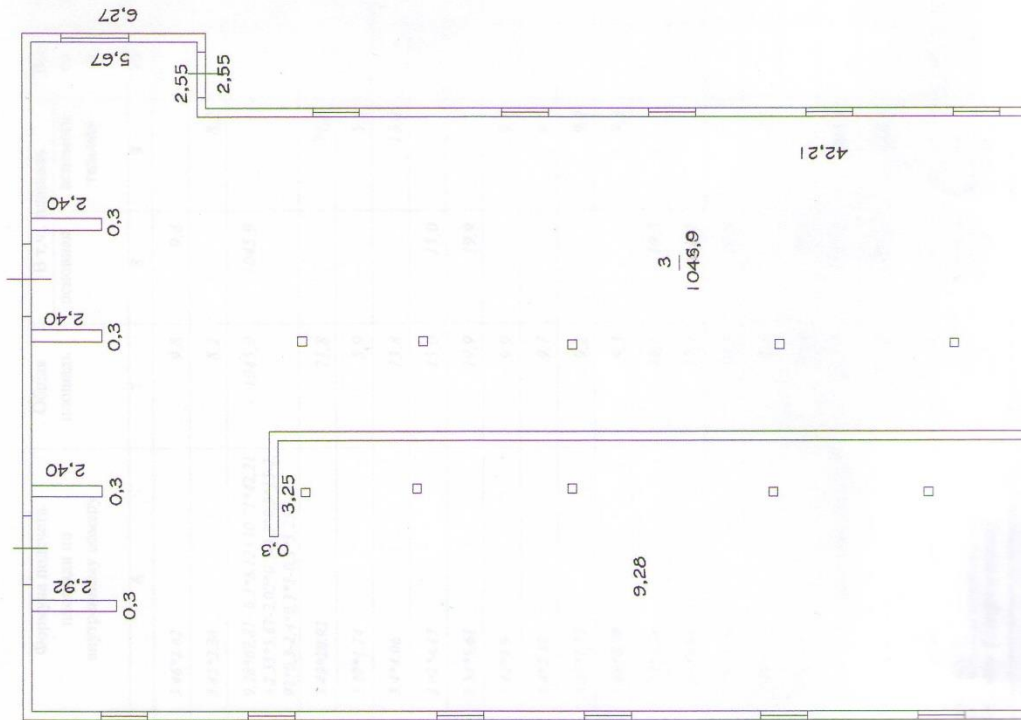
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

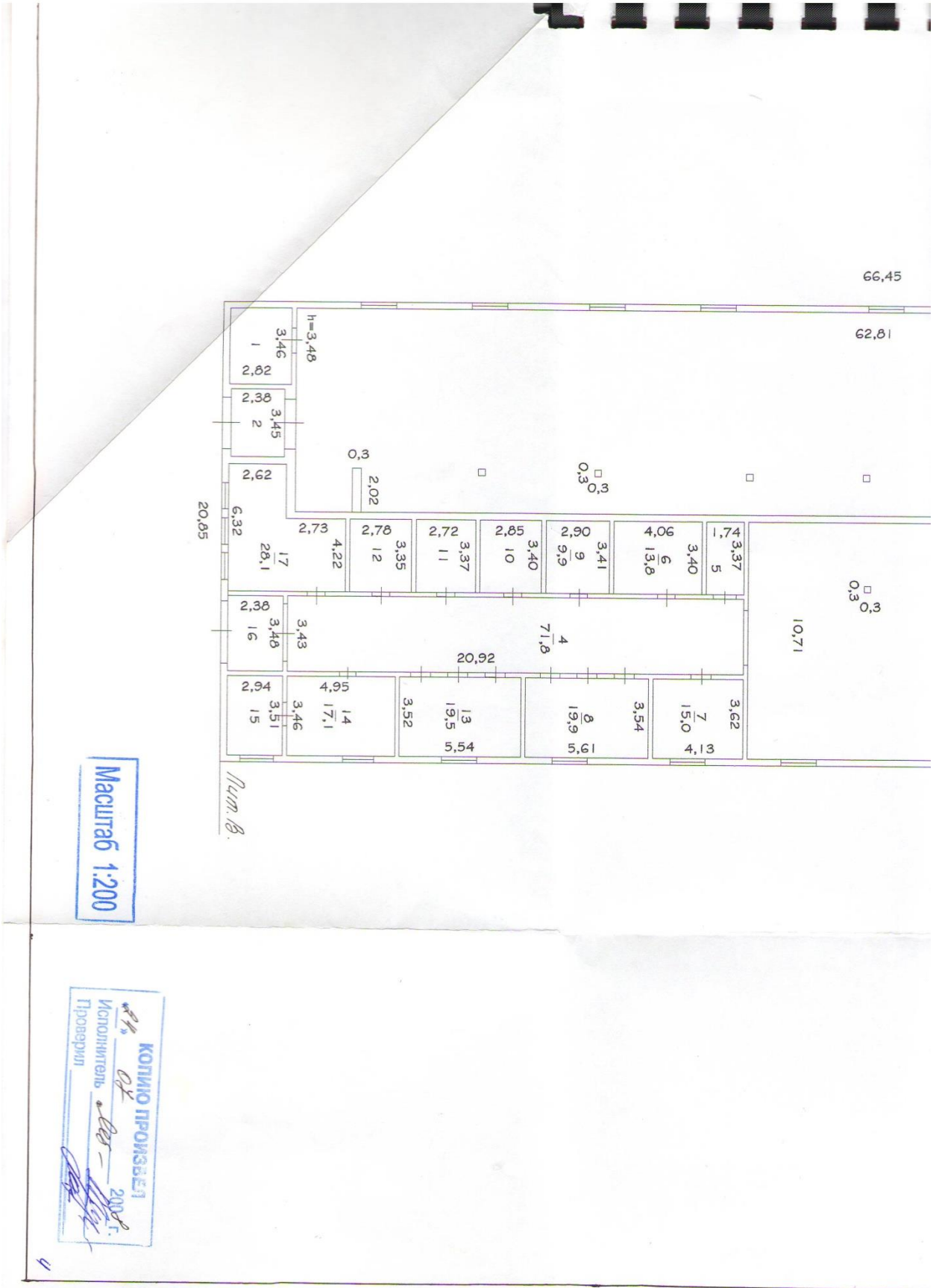
СТРОЕНИЯ ЛИТ.

расположенного в гор. (пос.) г. Мухоморова

ул. Д. № _____

Тринадлежащего _____





Экспликация к плану зданий и сооружений (литера Б - Коровник на 200 голов)

1	Фундаменты	сваи, блоки, ФБС
2	Стены и перегородки	Керамзитобетонные панели
3	Полы	дощатые
4	Перекрытия	железобетонные
5	Крыша	шифер
6	Проемы	Окна - одинарные глухие, двери - простые
7	Отделочные работы	снаружи окрашено
8	Вентляция	
9	Внутренний водопровод	
10	Внутренняя канализация	
11	Электроосвещение и электрооборудование	Электроснабжение
12	Прочие работы	

Экспликация
к поэтажному плану коровник на 200 голов,
расположенного в городе (другом поселении) Жуковка д.
по улице (пер.) _____
дом № _____

Ли те ра	Этаж	№ поме ще ния	№ по пла ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Само вольно
							основная	вспомога тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1	1	склад	3.48*3.2	11,1	11,1			
	1		2	помещение	4.74*3.48	16,5	16,5			
	1		3	помещение	1.05*3.48	3,7		3,7		
	1		4	коридор	3.75*8.05	30,2		30,2		
	1		5	помещение	7.34*5.62	41,3	41,3			
	1		6	помещение	1.72*1.79	3,1		3,1		
	1		7	помещение	3.77*1.78	6,7		6,7		
	1		8	помещение	4.0*2.95	11,8	11,8			
	1		9	туалет	1.88*0.91	1,7		1,7		
	1		10	душевая	1.68*3.15	5,3		5,3		
	1		11	помещение	1.68*0.9	1,5		1,5		
	1		12	помещение	1.9*1.68	3,2		3,2		
	1		13	коридор	1.88*4.98	9,4		9,4		
	1		14	коровник	21,17*64,20+3,78*8,99+3,05*5,84 +0,25*13,2	1414,2	1414,2			
	1		15	помещение	3.66*3.16	11,6	11,6			
	1		16	помещение	3.9*3.2	12,5		12,5		
	1		17	помещение	3.54*2.95	10,4		10,4		
	1		18	помещение	3.42*2.71	9,3		9,3		
					Итого коровник на 200 голов 1:	1603,5	1515,8	87,7		
					Итого:	1603,5	1515,8	87,7		
Итого по этажу 1						1 603,5	1 515,8	87,7		
Итого по зданию (строению)						1 603,5	1 515,8	87,7		



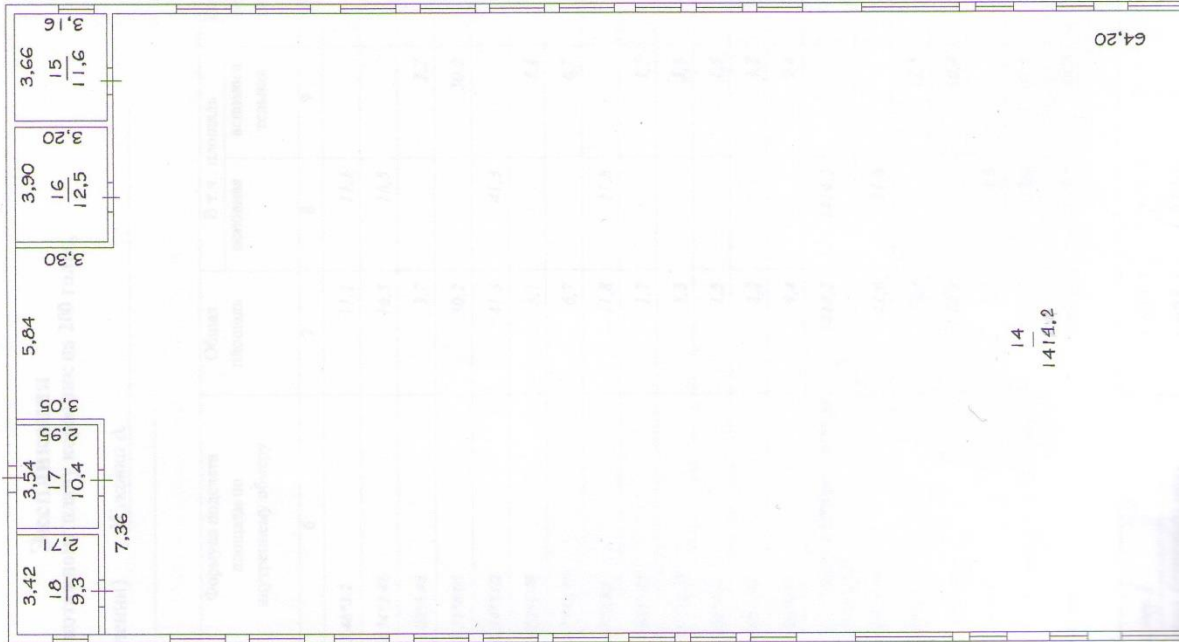
ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН

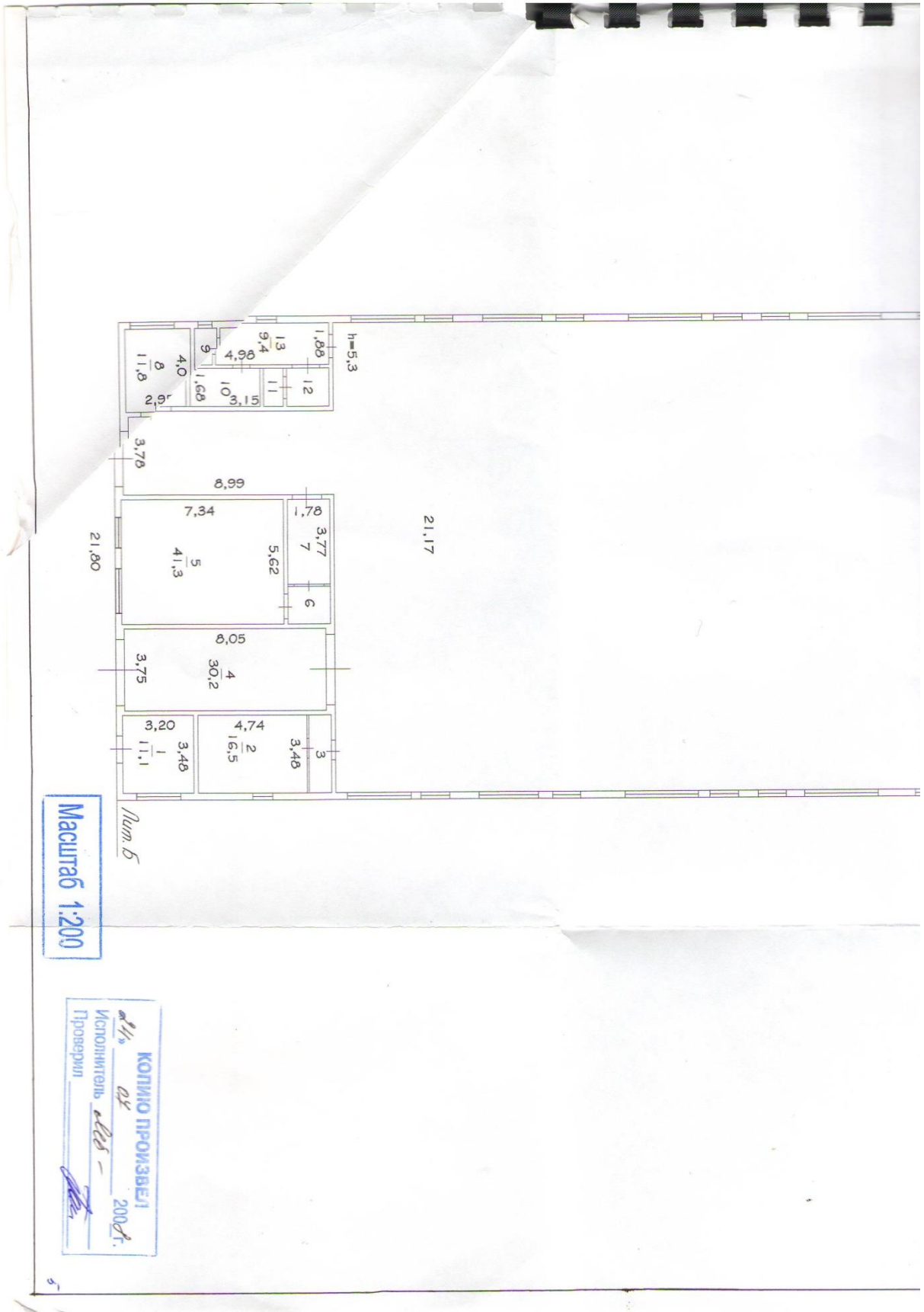
СТРОЕНИЯ ЛИТ.

расположенного в гор. (пос.) г. Мухомора

о. ул. Д. № _____

принадлежащего _____





Российская Федерация**Московская область**

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Дмитровский филиал ГУП МО "МОБТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Родильное отделение с телятником

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимостиОбласть, республика, край Московская обл.Район Дмитровский муниципальный р-нОкруг городское поселение ДмитровГород (др. поселение) Жуковка д.

по улице (пер.) _____

№ _____

		Литера
Инвентарный номер	019:010-24940	В
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на _____

2 июля 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

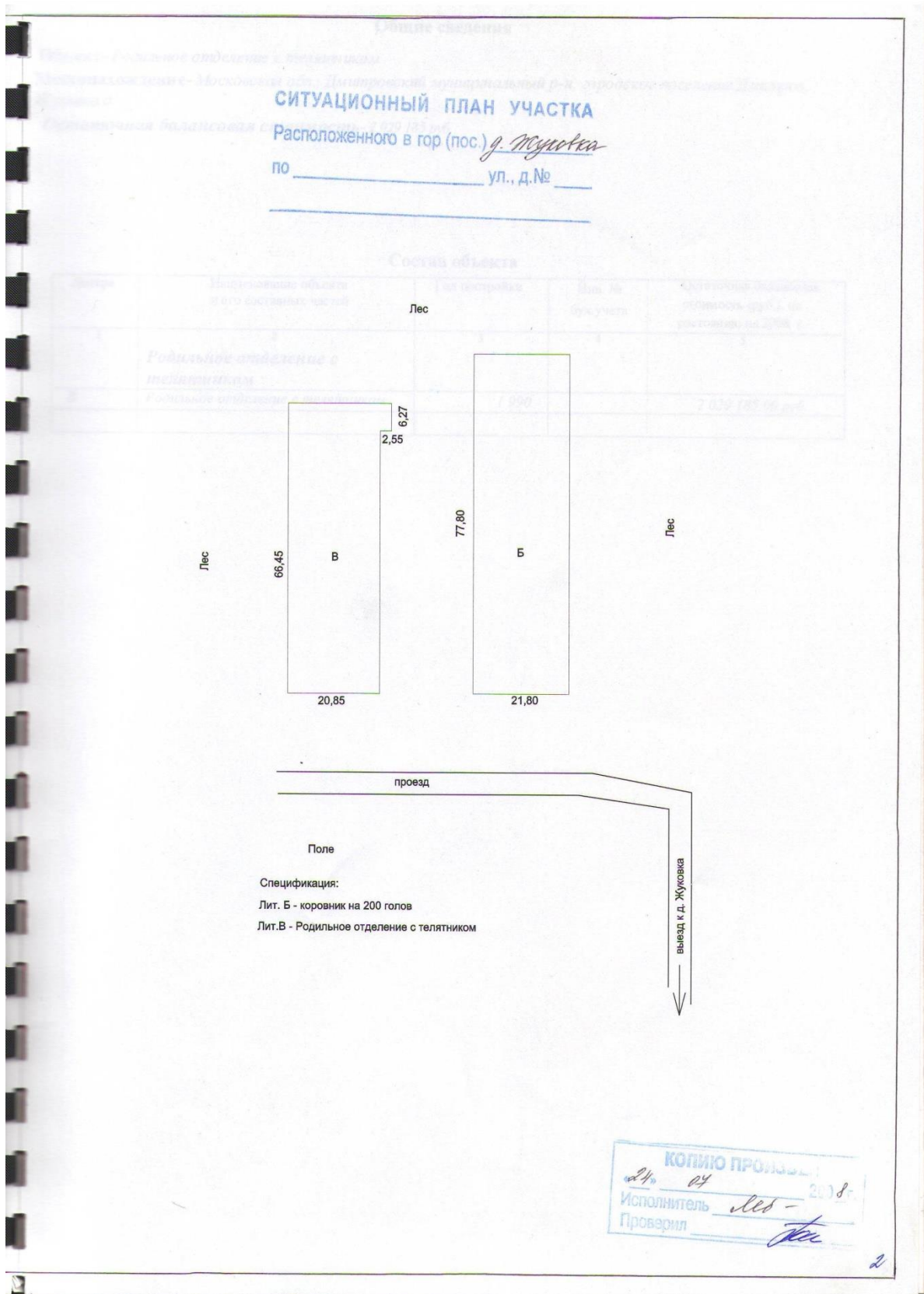
Согласовано	ИСПРАВЛЕНИЮ ВЕРИТЬ "Дмитровское областное бюро технической инвентаризации"	Наименование организации, осуществляющей составление Технического паспорта
Заказчик	Подпись, печать	Государственное унитарное предприятие Московской области Московское областное бюро технической инвентаризации Дмитровский филиал ГУП МО "МОБТИ"
<u>ЗаО "Агрофирма "Орудьево"</u> <u>Орудьевское</u>	<u>Гаи</u>	Директор (Ф.И.О) <u>Гаврилова Л.А.</u>



4811205

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование составных частей технического паспорта	№ листов
1	Титульный лист	стр.1
2	Опись (состав) технического паспорта	стр.2
3	Ситуационный план	стр.3
4	Общие сведения	стр.4
5	Состав объекта	стр.4
6	Поэтажный план строения	стр.5
7	Экспликация к поэтажному плану здания	стр.6
8	Экспликация к плану зданий и сооружений	стр.7
9	Запись о правообладателях	стр.8
10	Особые отметки	стр.8





Общие сведения

Объект- Родильное отделение с телятником

Местонахождение- Московская обл., Дмитровский муниципальный р-н, городское поселение Дмитров, Жуковка д.

Остаточная балансовая стоимость- 2 029 185 руб.

Состав объекта

Литера	Наименование объекта и его составных частей	Год постройки	Инв. № бух.учета	Остаточная балансовая стоимость (руб.), по состоянию на 2008 г.
1	2	3	4	5
В	Родильное отделение с телятником	1 990		2 029 185.00 руб.

Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля (часть, литера)	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата
1	2	3	4	5	6

Особые отметки

Исполнил		Проверил	
Фамилия, Имя, Отчество	Подпись	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
Лебедева Е.А., Пууженкова И.Н.		Нахомова Л.В.	



Таблица 1

№	Данные	Вид	Дата	Инициалы	Подпись
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Оценки

Дмитровский филиал
ГУП МО «МО БТИ»
Пронумеровано,
прошнуровано,
на 10 листах
от 04 2008
Алексей Лебедев

Российская Федерация

Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Дмитровский филиал ГУП МО "МОБТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

коровник на 200 голов

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимостиОбласть, республика, край Московская обл.Район Дмитровский муниципальный р-нОкруг городское поселение ДмитровГород (др. поселение) Жуковка д.

по улице (пер.) _____

№ _____

		Литера
Инвентарный номер	019:010-24940	Б
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на

2 июля 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано	
ЗАО "Агрофирма "Орудьевское"	
Заказчик	Подпись, печать

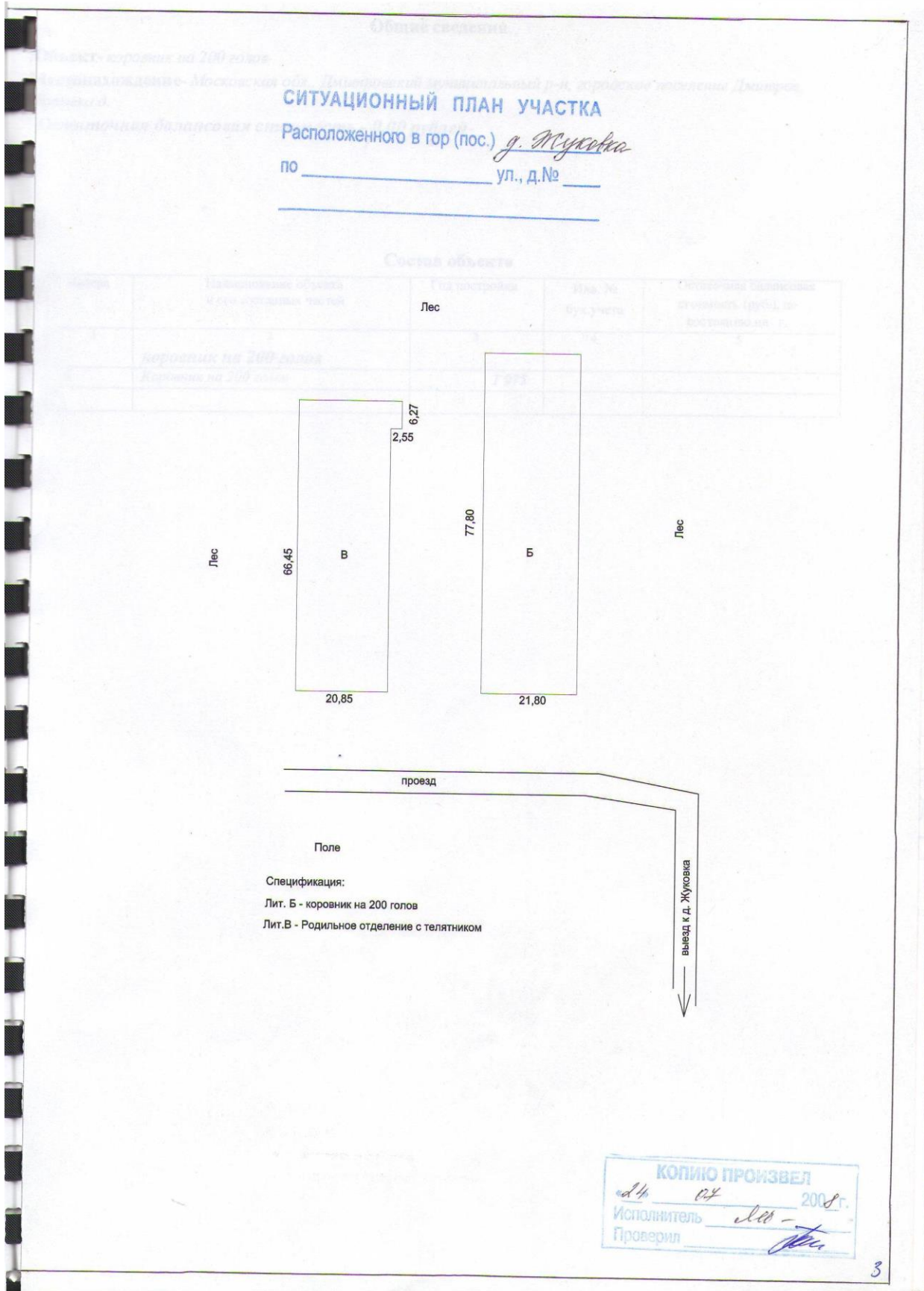
Наименование организации, осуществляющей составление Технического паспорта	
Государственное унитарное предприятие Московской области Московское областное бюро технической инвентаризации	
Дмитровский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Директор (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Гаврилова Л.А.	



4811207

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование составных частей технического паспорта	№ листов
1	Титульный лист	стр.1
2	Опись (состав) технического паспорта	стр.2
3	Ситуационный план	стр.3
4	Общие сведения	стр.4
5	Состав объекта	стр.4
6	Поэтажный план строения	стр.5
7	Экспликация к поэтажному плану здания	стр.6
8	Экспликация к плану зданий и сооружений	стр.7
9	Запись о правообладателях	стр.8
10	Особые отметки	стр.8



Общие сведения**Объект-** коровник на 200 голов**Местонахождение-** Московская обл., Дмитровский муниципальный р-н, городское поселение Дмитров, Куковка д.**Остаточная балансовая стоимость - 0,00 рублей-****Состав объекта**

Литера	Наименование объекта и его составных частей	Год постройки	Инв. № бух.учета	Остаточная балансовая стоимость (руб.), по состоянию на г.
1	2	3	4	5
Б	Коровник на 200 голов	1 975		

4

Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля (часть, литера)	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата
1	2	3	4	5	6

Особые отметки

Исполнил		Проверил	
Фамилия, Имя, Отчество	Подпись	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
Лебедева Е.А., Пуженкова И.Н.		Пахомова Л.В.	





Занесённые в протокол



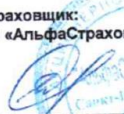

№	Имя	Подпись	Дата	Подпись	Дата
1					
2					
3					

Объём ответа

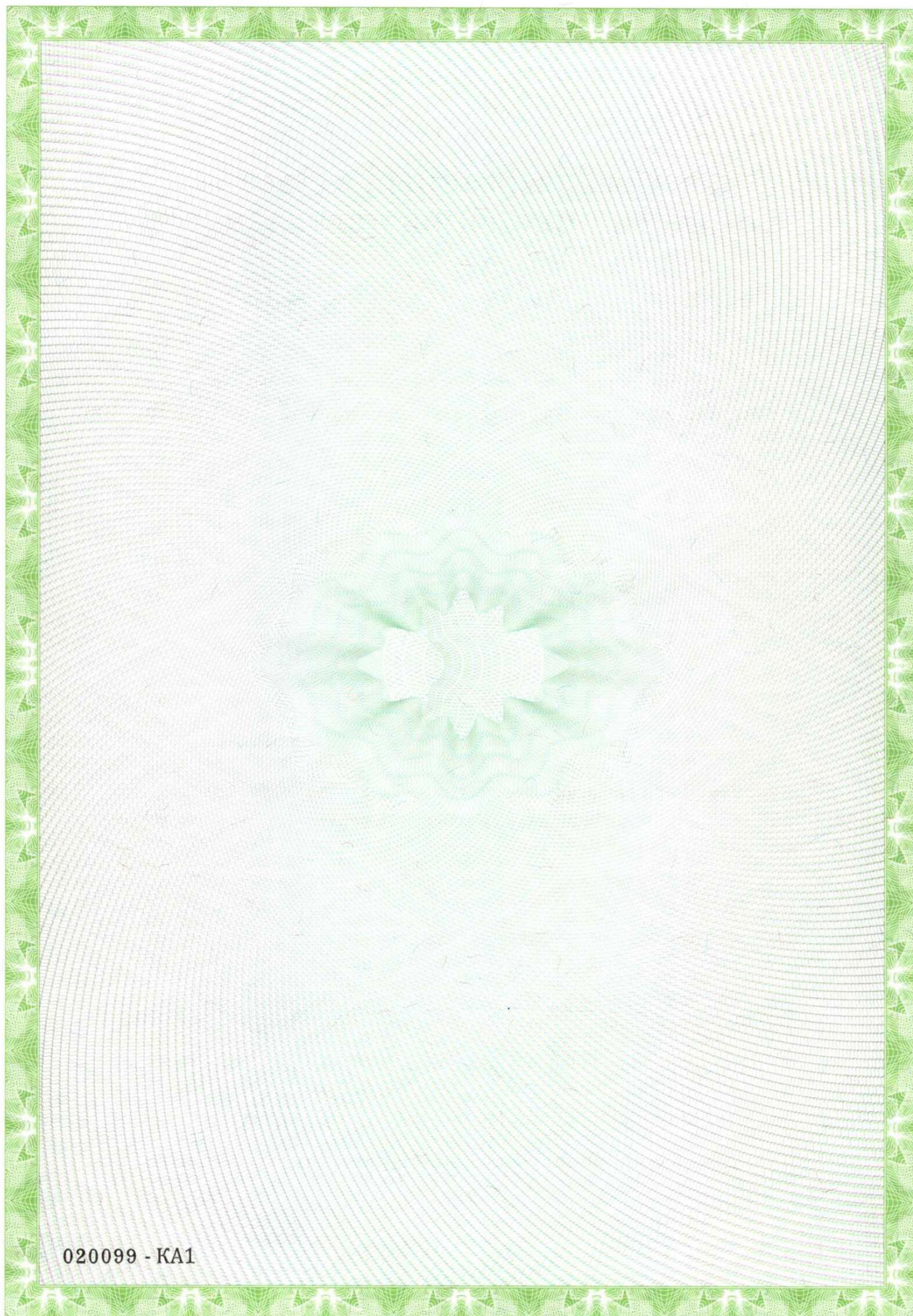
№	Имя	Подпись	Дата	Подпись	Дата
1					
2					
3					

Дмитровский филиал
ГУП МО «МО БТИ»
Пронумеровано,
прошнуровано,
на 40 листах
2008

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА»

			
ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/0000090/22			
<p>Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/0000090/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.</p>			
Страхователь:	Наименование: ООО «Экспертные решения» Местонахождение: 195112, РОССИЯ, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАЛАЯ ОХТА ВН.ТЕР.Г., ПЕРЕВОЗНЫЙ ПЕР., Д. 9, ЛИТЕРА А, ПОМ. 5-Н, ОФИС 3 ИНН 7814719982, КПП 780601001		
Объект страхования:	не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.		
Страховой случай:	- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. - 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 договору страхования, при условии что: - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком; - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.		
Оценочная деятельность:	деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.		
Страховая сумма:	по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.		
Лимит ответственности:	по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей. 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 п. 3.1 настоящего Договора.		
Франшиза:	Не установлена.		
Территория страхования:	Российская Федерация.		
Срок действия Договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с «22» марта 2022г. и действует до «21» марта 2023г. включительно. По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю не позднее трех лет после окончания действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.		
Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  /Сokolкин А.В./ МП	Страхователь:  /Потапов Е.В./		
		Место и дата выдачи полиса: г. Санкт-Петербург «18» марта 2022 г.	
Полис № 7811R/776/0000102/21			
Страховщик _____		Страхователь _____	
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru 115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б - 8 800 333 0 999 (звонок по России бесплатный), 7 (495) 788 0 999 - филиалы Банка Восточный № 2259 от 13.11.2017 г.			





020099 - КА1







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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Казакова Елена Николаевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 741000439235

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

30 марта 2015 года, регистрационный № 009403

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



М.П.

Ю.В. Козырь

0002714 *

