



Директор \_\_\_\_\_



"Утверждаю"

Чайкин А.С.

« 06 » 2021 г.

## О Т Ч Е Т №21-297з

### ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

за земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, общая площадь 10 000 кв.м., кадастровый номер 33:13:070159:50, адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный

Дата оценки: 01 августа 2021 года  
Дата составления: 04 августа 2021 года

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «Локус»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью  
«Андреев Капиталь»

г.Тверь  
2021



ООО «Андреев Капиталь» 170100 г.Тверь, ул. Индустриальная, д.7

т.(4822) 32-09-02; E-mail: [ocenka.tver@mail.ru](mailto:ocenka.tver@mail.ru)

Оценка бизнеса, ценных бумаг, недвижимости, транспортных средств, машин, оборудования



**Общество с ограниченной ответственностью  
"АНДРЕЕВ КАПИТАЛЬ"**

Юр.адрес: 170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 21

Факт.адрес: 170100, г.Тверь, ул.Индустриальная, д.7

[ocenka.tver@mail.ru](mailto:ocenka.tver@mail.ru); [andreevcapital.ru](http://andreevcapital.ru)

тел. (4822) 32-09-02

ИНН 6905012229, КПП 695001001, р/с 40702810663000002939 Тверское  
отделение №8607 ПАО Сбербанк г.Тверь, к/с 30101810700000000679,  
БИК 042809679

04.08.2021г.

№21-297з

**Конкурсному управляющему  
ООО «Локус»  
Левашову А.М.**

**Уважаемый Артем Михайлович!**

В соответствии с договором №09/04-Ч от 09.04.2021г., заключенным между Вами и фирмой ООО «Андреев Капиталь» мы произвели оценку рыночной стоимости и рыночного размера ежегодной арендной платы за земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, общая площадь 10 000 кв.м., кадастровый номер 33:13:070159:50, адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный.

**Цель и задачи оценки:** определение начальной продажной цены реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998г. и Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами МЭРТ от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299, Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ от 25.09.2014г. №611.

**Дата оценки:** 01 августа 2021 года.

**Дата осмотра:** 01 августа 2021 года.

**Период проведения работ по оценке:** 01 августа 2021года – 04 августа 2021 года.

**Дата составления отчета:** 04 августа 2021 года.

**Заключение о рыночной стоимости**

При оценке учитывалось: местоположение; объемно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; сведения по рынку продажи аналогичных объектов; наиболее эффективное использование и пр.



На основании информации, предоставленной Вами и на основе анализа данных рынка аналогичного недвижимого имущества, мы **пришли к заключению, что рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, общая площадь 10 000 кв.м., кадастровый номер 33:13:070159:50, расположенного по адресу: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный, по состоянию на 01 августа 2021 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:**

**915 000 (Девятьсот пятнадцать тысяч) рублей<sup>1</sup>**

- Информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.
- Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.
- Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Директор ООО «Андреев Капиталь»



Чайкин А.С.

<sup>1</sup> Согласно ст.146 «Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ в ред. от 27.19.2009» (с изм. и доп., вступившими в силу с 29.01.2010г.) НДС не облагается.



## Оглавление

1. Общие положения .....	5
1.1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки .....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	6
1.3. Принятые при проведении оценки допущения .....	6
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	9
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....	10
1.6. Основные факты и выводы .....	11
1.7. Сертификат качества оценки (заявление о качестве) .....	11
1.8. Обоснование выбора стоимости .....	12
1.9. Используемая терминология при определении рыночной стоимости .....	12
1.10. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объекта оценки) .....	13
1.11. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	14
2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	14
2.1. Описание района объекта оценки .....	14
2.2. Описание земельного участка .....	17
3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....	18
3.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации .....	18
3.2. Анализ рынка недвижимости, обоснование значений ценообразующих факторов .....	25
3.2.1. Рынок земельных участков .....	25
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	26
4. Анализ наиболее эффективного использования .....	31
4.1. Описание процесса оценки земельных участков .....	32
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки .....	39
5.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	39
6. Описание процедуры согласования результатов, оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам .....	50
<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>52</b>
Список литературы и нормативных документов .....	53
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....</b>	<b>54</b>





## 1. Общие положения

### 1.1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

<b>Объект оценки:</b>	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, площадь 10 000 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный, кадастровый номер 33:13:070159:50
<b>Состав объекта оценки:</b>	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

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

Объект оценки	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, площадь 10 000 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный, кадастровый номер 33:13:070159:50
Кадастровый номер	33:13:070159:50
Местоположение	Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Общая площадь, кв.м.	10 000
Кадастровая стоимость, руб.	9 727 800 руб.
Наличие строений	отсутствуют
Конфигурация	Неправильный четырехугольник
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-16792786 от 01.03.2021г.

<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	Право собственности. Собственник: ООО «Локус»
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) имущественных прав:</b>	Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.
<b>Цели и задачи оценки:</b>	Определение начальной продажной цены реализации имущества в рамках конкурсного производства
<b>Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения:</b>	
Для продажи.	
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная
<b>Дата оценки:</b>	01 августа 2021 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	
Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями: - От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.	



## 1.2. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а Отчет составлен на основании Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135 ФЗ (в действующей редакции), а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденными приказами МЭРТ от 20.05.2015г., №№ 297, 298, 299 и Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом МЭРТ от 25.09.2014г. №611, а также правилами и стандартами оценочной деятельности НП "АРМО" (Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости - СТО АРМО 1.01-2008, утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008г.). Были применены именно данные стандарты оценки, так как в соответствии с I главами, п. 1-2 ФСО № 1, 2, 3, 7: «... Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки...», «... Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности...».

А также согласно ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Оценщик обязан: ...соблюдать при осуществлении оценочной деятельности ... стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности НП "СРО АРМО" является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом НП "СРО АРМО".

Выбор вышеуказанных стандартов обосновывается их обязательностью к применению. Применение комплекса стандартов, разработанных федеральными учреждениями и саморегулируемой организацией позволяет обеспечить комплексный учет как требований действующего законодательства, так и современного уровня методических приемов и понятий, применяющихся в современной оценочной практике.

## 1.3. Принятые при проведении оценки допущения

Гарантия качества оценки, являющаяся неотъемлемой частью данного Отчета, ограничивается условиями, указанными в пункте "Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка" раздела 1.1. «Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки», а также иными допущениями, указанными ниже:

### *Ограничения и пределы применения полученного результата*

1. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

2. Исходные данные, использованные Оценщиком ООО «Андреев Капиталь» при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, даются ссылки на источник информации. В целом информация по объекту оценки предоставлена Заказчиком.

3. Отчет об оценке является изложением обоснования профессионального и непредвзятого мнения Оценщика, к которому он пришел в результате анализа всей доступной информации. Отчет не может рассматриваться как единственное и абсолютно достаточное основание для принятия окончательного решения о рыночной стоимости объекта оценки.



4. Отчет является единым документом – использование его с изъятиями или отдельных его частей, а также использование его для других целей может привести к заблуждениям и ошибочным выводам.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта оценки прав. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. 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. Право собственности на оцениваемый объект считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

6. 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. Иные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из источников, заслуживающих доверия, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. По возможности в отчете приводятся ссылки на источники информации.

7. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.

8. Ввиду значительного объема исходной документации, полученной от Заказчика, Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9. Оценщик не проводил никаких измерений и технических экспертиз – все его мнения относительно состояния имущества сформированы по результатам изучения представленных документов, осмотров в натуре и сведений, полученных от заказчика. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта оценки может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку: на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

11. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

12. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

13. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

14. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или



свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

15. Оценка проводилась исходя из предположения, что объект на дату оценки не обременен какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.). Выписка из ЕГРП Оценщику не представлена. Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения) отсутствуют. Согласно п.7 «Оценка недвижимости (ФСО№7)», оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений), с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

16. Оценщик проводил расчет в рамках своей компетенции и в рамках действующего законодательства в оценочной деятельности.

17. Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой "Допущение", поскольку данные допущения теряют смысл при их отделении от текста, описывающего расчеты.

18. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

19. В соответствии с Задаaniem на оценку расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился, исходя из его текущего состояния и текущего использования объекта оценки на дату оценки (в рамках фактически установленного разрешенного использования).

20. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей информации или ее отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из информации и предположений Исполнителя.

21. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

22. В Отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин. Подобные расхождения в процессе проверки какого-либо расчета в целом не влияют на конечный результат данного расчета, так как арифметические вычисления производятся непосредственно с использованием вычислительной техники и специальных программ, в которых изначально заложено данное округление.

23. Согласно п.25 «Оценка недвижимости (ФСО№7)», а также согласно п.24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов». Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

24. Описание процесса оценки, а также определение терминов в настоящем Отчете приведено частично. Более полное описание процесса оценки объектов оценки и описание терминов представлено непосредственно в расчетной части настоящего Отчета.

25. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

26. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

27. Часть информации, используемой при проведении оценки, получена, в том числе, на основании анализа рынка ([www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.tver.ru](http://www.tver.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.anparamonov.ru](http://www.anparamonov.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др., мониторинг агентств недвижимости г. Твери,



физических лиц – собственников и продавцов объектов недвижимости) при устной консультации, в том числе по телефону.

28. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке скрин-шоты объявлений с предложениями продажи объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями объектов сравнения.

29. Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта, поэтому согласно п.7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)», при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.

30. Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой "Допущение"<sup>2</sup>, поскольку данные допущения теряют смысл при их отделении от текста, описывающего расчеты.

31. Прочие допущения и ограничения указаны (там, где это представляется возможным) в Отчете (см. ниже).

#### 1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчиком работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки является **Общество с ограниченной ответственностью «Локус»**.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес (он же фактический)	601120, Владимирская область, Петушинский район, г.Покров, ул.Советская, д.21а, 43
Банковские реквизиты	ОГРН: 1043301403595, Дата присвоения ОГРН: 08.09.2004, ИНН: 3321020036, КПП: 332101001

Работы по оценке рыночной стоимости объекта оценки проводит **Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь»**.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Андреев Капиталь»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес	170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 21
Фактический адрес	170100, г. Тверь, ул. Индустриальная, д. 7
Банковские реквизиты	ИНН 6905012229, КПП 695001001, р/с 40702810663000002939 Тверское отделение №8607 ПАО Сбербанк г.Тверь, к/с 30101810700000000679, БИК 042809679, ОГРН 1026900514618 (дата присвоения 16.08.2002г.)
Телефон/факс	(4822) 32-09-02
e-mail	ocenka.tver@mail.ru
Страхование гражданской ответственности ООО «Андреев Капиталь»	Полис страхования ответственности №7291R/776/00738/20 от 06.11.2020г. ОАО «АльфаСтрахование» г.Тверь, срок действия договора страхования с 11.11.2020г. по 10.11.2021г. Страховая сумма 15 000 000 рублей
Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	<b>ФИО:</b> Чайкин Артем Сергеевич <b>Почтовый адрес оценщика:</b> г.Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО «Андреев Капиталь»);

<sup>2</sup> 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, п.9 ФСО №1.



	<p><b>Место нахождения оценщика:</b> г.Тверь, ул. Индустриальная, д. 7 (по месту нахождения ООО “Андреев Капиталь”);</p> <p><b>Сведения об образовании:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- диплом ПП №984544 выдан 31.05.2008 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»;</li><li>- свидетельство о повышении квалификации рег.№0239 НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»;</li><li>- свидетельство о повышении квалификации рег.№0150 НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» от 05.06.2015г.;</li></ul> <p><b>Сведения о квалификациях:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023224-1 от 02.07.2021г. по направлению «Оценка недвижимости»;</li><li>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023225-2 от 02.07.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества»;</li></ul> <p><b>Сведения о страховании оценщика:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- полис страхования ответственности к договору страхования №7291R/776/00427/20 от 07.08.2020г. ОАО «АльфаСтрахование» г.Тверь, срок действия договора страхования с 24.08.2020г. по 23.08.2021г. Страховая сумма 5 000 000 рублей;</li></ul> <p><b>Стаж работы Оценщика в оценочной деятельности:</b> 12 лет;</p> <p><b>Номер контактного телефона:</b> (4822) 32-09-02 <b>Адрес электронной почты:</b> <a href="mailto:ocenka.tver@mail.ru">ocenka.tver@mail.ru</a></p> <p><b>Сведения о членстве в СРО:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- член Некоммерческого партнерства “Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки” (выписка из реестра НП “СРО АРМО” рег.№78-08/09 от 27.08.2009г.; свидетельство о членстве №2373-09 от 26.08.2009 г.); регистрационный № 1647.</li></ul>
--	---

### **1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Настоящий отчет выполнен оценщиком ООО «Андреев Капиталь» Чайкиным Артемом Сергеевичем без привлечения к проведению оценки и подготовки отчета об оценке сторонних организаций и специалистов.





## 1.6. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор №09/04-Ч от 09.04.2021г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, площадь 10 000 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный, кадастровый номер 33:13:070159:50
<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	Собственник: ООО «Локус»

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по доходному подходу, (руб.)	Стоимость по сравнительному подходу, (руб.)	Стоимость по затратному подходу, (руб.)
1.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, площадь 10 000 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный, кадастровый номер 33:13:070159:50	Не применялся	915 000	Не применялся

<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно:</b>	<b>915 000 (Девятьсот пятнадцать тысяч) рублей</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Определение начальной продажной цены реализации имущества в рамках конкурсного производства

## 1.7. Сертификат качества оценки (заявление о качестве)

Я, Оценщик, подписавший данный отчет, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися сведениями:

- изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний и опыта и являются, по нашему убеждению, достоверными и не содержащими ошибок.



## 1.8.Обоснование выбора стоимости

В соответствии с договором №09/04-Ч от 09.04.2021г. Заказчиком работ является ООО «Локус» (ИНН 3321020036) в лице конкурсного управляющего Левашова Артема Михайловича, действующего на основании решения Арбитражного суда Владимирской области по делу №А11-14251/2019 от 24.11.2020г.

На основании договора и в соответствии со ст.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ: «В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требования проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта». В соответствии со ст.110 п.6 федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ «Начальная цена продажи предприятия определяется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом ... на основании рыночной стоимости этого предприятия, определенного в соответствии с отчетом оценщиков, привлеченного конкурсным управляющим и действующего на основании договора». А также в соответствии с п.1, 2 ст.130 Федерального закона РФ № 127-ФЗ от 26.10.2002 года (в ред. Федерального закона от 30.12.2008 №296-ФЗ) «О несостоятельности (банкротстве)» «Арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного имущества должника привлекает оценщиков... Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и кредиторов».

**Рыночная стоимость**, согласно закону N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

## 1.9. Используемая терминология при определении рыночной стоимости

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

**Собственность** — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

**Улучшения** — все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка для целей его использования.



**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Девелопер-застройщик** – субъект рынка недвижимости, осуществляющий самостоятельно функции девелопера и застройщика (он также может выполнять функции проектировщика и т.п.).

**Подрядчик** – строительная, либо посредническая организация, которая выполняет по договору подряда, по заданию Заказчика определенную работу.

**Полная восстановительная стоимость** – сумма затрат в рыночных ценах существующих на дату оценки на создание объекта оценки и идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий без учета износа объекта и стоимости земли.

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

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

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

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

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

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

**Земельный участок**- это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, основными подходами к оценке являются:

**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.

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

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

## **1.10. Последовательность проведения оценочных работ (описание процесса оценки объекта оценки)**

Процесс оценки объекта оценки включает в себя следующие этапы:

**1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку:** на данном этапе с Заказчиком был заключен договор на проведение оценки, а также получено задание на оценку.

**2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие факторы, влияющие на рыночную



стоимость объекта недвижимости (природные, экономические, социально-политические и т.д.).

**3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов:** для оценки рыночной стоимости объекта в общем случае применяются три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными, принятыми стандартами РФ. Для отдельных объектов могут применяться два или только один (в основном, для специализированной собственности) подход к оценке.

**4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.**

**5. Составление отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчета (форма отчета: развернутая, письменная).

### **1.11. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-16792786 от 01.03.2021г.;
2. Решение Арбитражного суда Владимирской области по делу № № А11-14251/2019 от 24.11.2020г.;
3. Прочие документы и источники информации, указанные (там, где это возможно) в настоящем Отчете (см.ниже).

Предоставленная информация является достаточной и достоверной для проведения работы по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

## **2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

### **2.1. Описание района объекта оценки**

Объектом оценки является земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, площадь 10 000 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный, кадастровый номер 33:13:070159:50.

Оцениваемый объект находится в Петушинском районе Владимирской области.

**Петушинский район** - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-западе Владимирской области России. Административный центр — город Петушки.

**География.** Находится на юго-западе Владимирской области. Граничит на северо-западе с Киржачским районом, на севере с Кольчугинским районом, на востоке с Собинским районом, на юге с Шатурским районом Московской области, на юго-западе с Орехово-Зуевским районом Московской области.

Площадь 1692 км<sup>2</sup> (8-е место среди районов).

Основные реки:Клязьма, Большая Ушма, Пекша, Вольга. Большинство озёр ледникового происхождения, много пойменных озёр и стариц. Около половины

территории района занимают леса. Почвы в основном песчаные и супесчаные. Флора района насчитывает 794 вида сосудистых растений

#### Экономика.

- Крупнейший в мирезавод по производству шоколада компании Mondelez International в г. Покрове.
- Завод по производству кровельных и гидроизоляционных битумно-полимерных рулонных материалов компании Isoral в г. Петушки.
- Животноводческий комплекс ООО «Рождество» в 22 км к северу от г. Петушки.
- ПАО «Покровский завод биопрепаратов» в 2 км от пгт. Вольгинского
- ГНУ «ВНИИВВиМ» Россельхозакадемии.

Объём отгруженных товаров собственного производства по виду обрабатывающие производства (2008) составил 18,49 млрд.руб.

В последние годы район утратил былые темпы экономического и социального развития, погряз в долгах, дошёл до финансового кризиса в ЖКХ, потерял почти десяток школ. С 2009 года отсутствует программа социально-экономического развития.

В период с 2005 по 2009 год в денежном выражении промышленное производство в Петушинском районе выросло 2,6 раза, а с 2009 по 2013 годы — всего в 1,4 раза, практически на уровне инфляции

#### Население.

Численность населения						
1939 <sup>[8]</sup>	1959 <sup>[9]</sup>	1970 <sup>[10]</sup>	1979 <sup>[11]</sup>	1989 <sup>[12]</sup>	2002 <sup>[13]</sup>	2009 <sup>[14]</sup>
35 897	↗39 722	↗66 647	↗76 657	↗78 497	↘69 364	↘64 047
2010 <sup>[15]</sup>	2011 <sup>[16]</sup>	2012 <sup>[17]</sup>	2013 <sup>[18]</sup>	2014 <sup>[19]</sup>	2015 <sup>[20]</sup>	2016 <sup>[21]</sup>
↗68 062	→68 062	↘67 384	↘66 673	↘66 325	↘65 629	↘64 629
2017 <sup>[22]</sup>	2018 <sup>[2]</sup>					
↘63 739	↘62 626					

#### Муниципально-территориальное устройство.

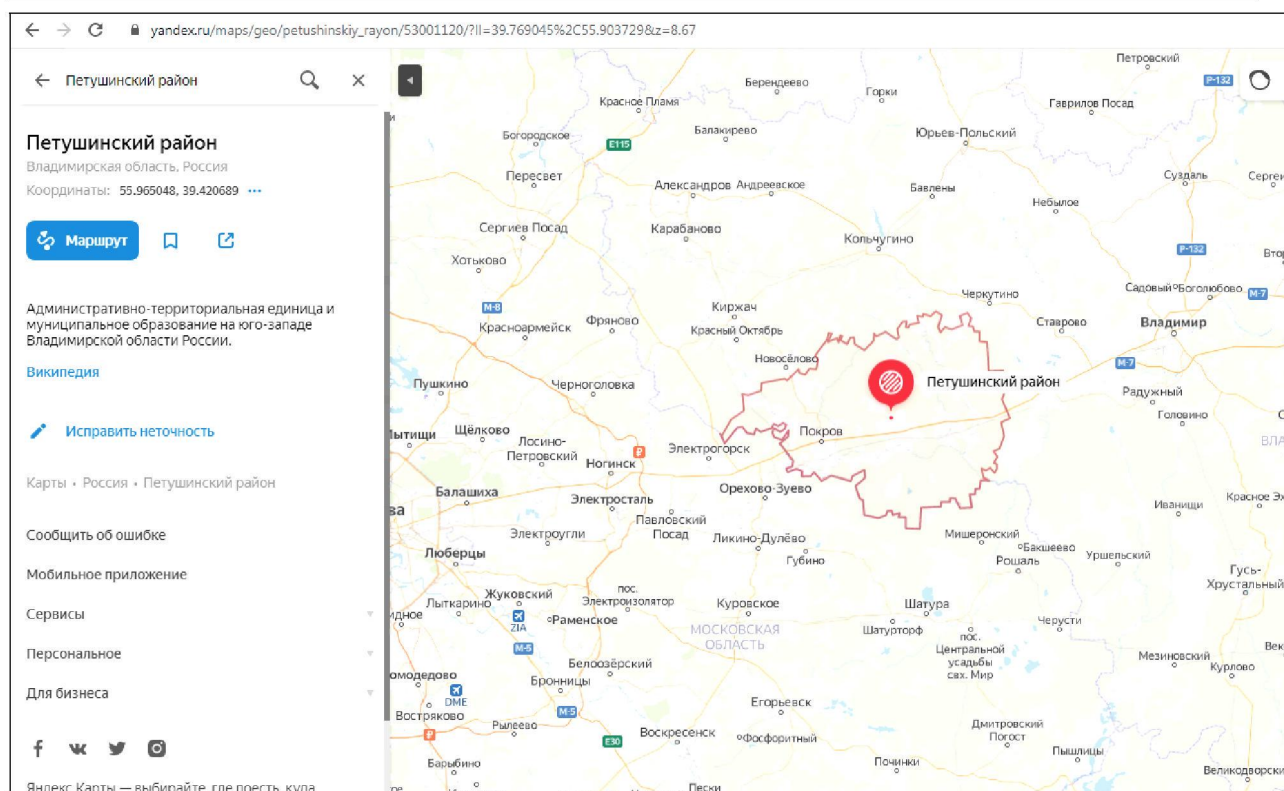
В Петушинский район как муниципальный район входят 8 муниципальных образований, в том числе 5 городских и 3 сельских поселения:

№ ↕	Муниципальное образование ↕	Административный центр ↕	Количество населённых пунктов ↕	Население ↕	Площадь, км <sup>2</sup> ↕
<b>Городские поселения:</b>					
1	город Костерёво	город Костерёво	1	↘8340 <sup>[22]</sup>	14,33 <sup>[1]</sup>
2	город Петушки	город Петушки	1	↘13 382 <sup>[22]</sup>	11,81 <sup>[1]</sup>
3	город Покров	город Покров	1	↘17 308 <sup>[22]</sup>	19,00 <sup>[1]</sup>
4	посёлок Вольгинский	пгт Вольгинский	1	↗5876 <sup>[22]</sup>	5,41 <sup>[1]</sup>
5	посёлок Городищи	пгт Городищи	1	↘5177 <sup>[22]</sup>	5,89 <sup>[1]</sup>
<b>Сельские поселения:</b>					
6	Нагорное	посёлок Нагорный	60	↘4102 <sup>[22]</sup>	549,70 <sup>[1]</sup>
7	Пекшинское	деревня Пекша	57	↘4654 <sup>[22]</sup>	536,47 <sup>[1]</sup>
8	Петушинское	деревня Старые Петушки	38	↘4900 <sup>[22]</sup>	549,39 <sup>[1]</sup>

#### Транспорт.

Через территорию района проходят современный ход Транссиба и федеральная автодорога М-7 «Волга».





**Рис. Район расположения объекта оценки (Фрагмент картографического материала был составлен с помощью программного продукта: Яндекс.Карты)**

### Описание местоположения

Адрес (местоположение) объекта:	Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный
Административный район	Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение)
Престижность и привлекательность района	Низкая
Плотность застройки	Низкая
Транспортная доступность	Оцениваемый земельный участок расположен в Петушинском районе Владимирской области в п. Нагорный непосредственной близости от основных транспортных потоков. К объекту оценки ведет грунтовая дорога. Эксплуатационное состояние проезжей части дорожной сети – удовлетворительное. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта низкая. Доступность объекта автомобильным транспортом – хорошая.
Ближайшее окружение	Одноэтажные жилые дома различных годов постройки, объекты производственно-складского назначения.
Инфраструктура	Социальная и инженерная инфраструктура ближайшего окружения не развита.
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Действующие объекты не зарегистрированы
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Экологическая обстановка	Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. При выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.





## 2.2. Описание земельного участка

Таблица. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Значение параметра
Объект оценки	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, площадь 10 000 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный, кадастровый номер 33:13:070159:50
<b>Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки</b>	
Имущественные права на объект оценки	Собственник: ООО «Локус»
Существующие ограничения (обременения) права	Согласно выписки их Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-16792786 от 01.03.2021г.
<b>Физические свойства объекта оценки</b>	
Общая площадь, кв.м.	10 000
Рельеф	Ровный
Форма участка	Неправильная
Коммуникации	Отсутствуют
Наличие улучшений	Отсутствуют
<b>Характеристики местоположения и окружения</b>	
Адрес объекта	Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный
Плотность застройки	Низкая
Характеристика доступности	Доступность хорошая, состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Благоустройство территории	отсутствует
<b>Прочие характеристики объекта оценки</b>	
Кадастровый номер	33:13:070159:50
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	9 727 800 руб.
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
<b>Информация об износе объекта оценки</b>	
Не подвержен износу	
<b>Информация об устареваниях объекта оценки</b>	
Не подвержен устареваниям	
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>	
Объект оценки не имеет элементов	
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>	
Не установлены	
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Выписка их Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-16792786 от 01.03.2021г.	

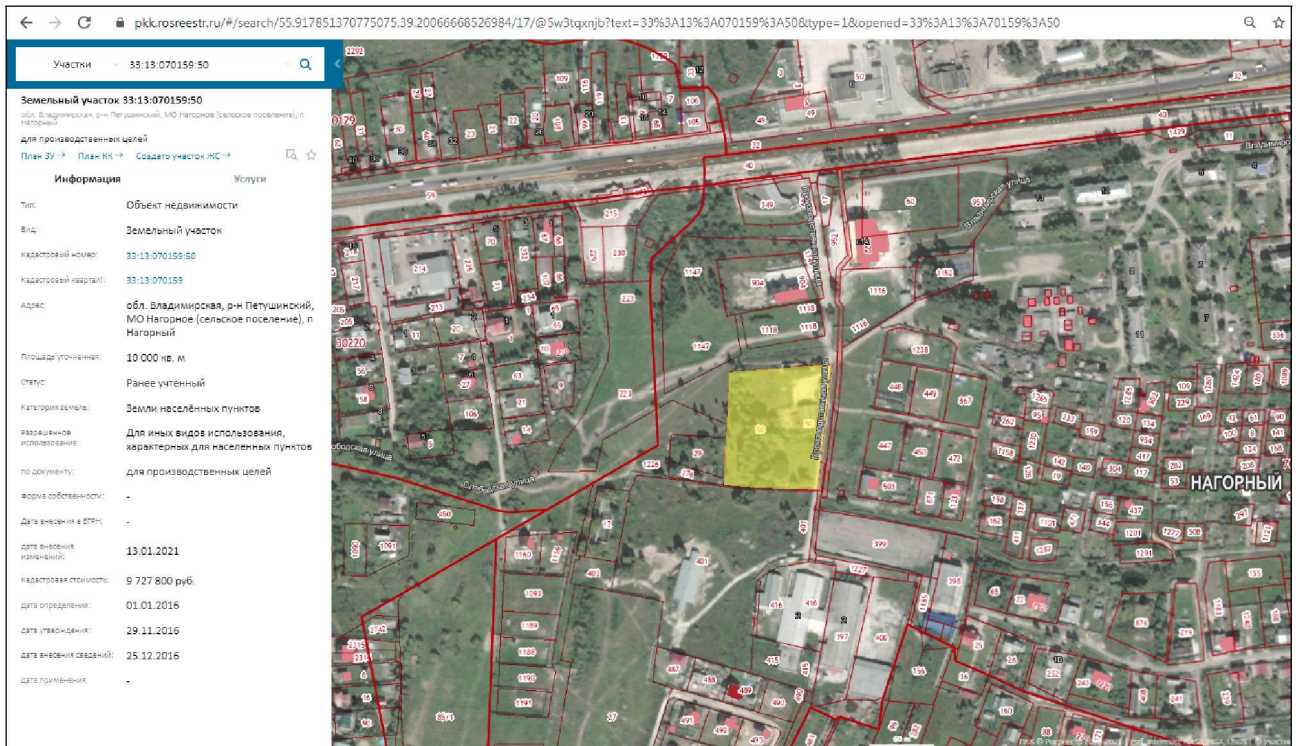


Рис. 1. Публичная кадастровая карта (земельный участок кадастровый номер 33:13:070159:50)

Характеристики земельного участка приведены на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://pkk5.rosreestr.ru/>).

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

#### 3.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации и Владимирской области

Обзор экономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе доклада Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации за январь-май 2021 года» ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
	1 квартал 2021 г.	В % к 1 кварталу 2020 г.	3 квартал 2020 г. в % к 1 кварталу 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	26771,0 <sup>1)</sup>	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3133,6	102,0	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы		96,4 <sup>2)</sup>	101,3 <sup>3)</sup>

1) Первая оценка.  
2) Оценка.  
3) Предварительные данные.

	Май 2021 г.	В % к		Январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г.	Среднемесячно		
		марту 2020 г.	апрелю 2021 г.		март 2020 г. в % к январю-апрелю 2020 г.	апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2020 г.	январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		114,1	98,1	105,6	90,8	97,9	98,0
Индекс промышленного производства		111,8	97,9	103,2	92,0	94,2	99,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	416,2	100,1	111,8	100,2	103,2	111,6	103,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе железнодорожного транспорта	482,4	111,1	101,3	103,7	90,8	97,0	94,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3145,7	127,2	101,1	110,0	82,5	107,3	94,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	853,2	152,0	95,7	112,5	62,4	97,2	85,2
Индекс потребительских цен		106,0	100,7	105,6	103,0	100,3	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		135,3	102,3	118,8	85,9	97,2	94,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,7	81,7	94,5	105,3	132,7	105,3	107,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,4	62,9	88,0	166,4	в 2,8р.	161,3	143,1

	Апрель 2021 г.	В % к		Январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г.	Среднемесячно		
		апрелю 2020 г.	марту 2021 г.		апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2020 г.	марту 2020 г. в % к январю-апрелю 2020 г.	январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	63,1	148,3	102,8	116,5	72,5	84,2	86,6
в том числе:							
экспорт товаров	36,9	147,6	103,2	112,6	68,1	83,3	82,0
импорт товаров	26,3	149,4	102,3	122,6	79,7	85,6	94,9
Среднемесячные номинальная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	56614	113,8	103,1	108,6	101,0	96,5	106,7
реальная		107,8	102,5	102,9	98,0	95,7	104,0

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2021 г. составил 747,6 млрд рублей, или 107,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 3029,4 млрд. рублей, или 103,5%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

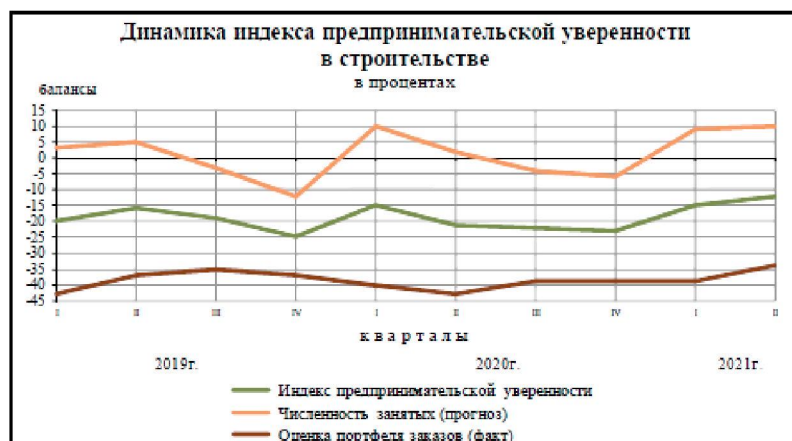
	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2020 г.</b>			
Январь	434,3	102,8	36,1
Февраль	475,4	103,5	109,1
Март	625,3	102,4	131,0
Квартал	1535,0	102,8	51,0
Апрель	624,3	94,3	99,7
Май	664,2	95,8	106,0
Январь-май	2823,5	99,1	
Июнь	832,8	97,9	125,3
II квартал	2121,3	96,1	137,1
Полугодие	3656,3	98,8	
Июль	869,7	99,6	104,3
Август	871,5	100,3	99,8
Сентябрь	1005,8	103,1	115,1
III квартал	2717,0	101,1	128,7
Январь-сентябрь	6403,3	99,8	
Октябрь	968,3	100,7	96,0
Ноябрь	881,9	100,6	91,0
Декабрь	1244,3	100,9	141,0
IV квартал	3094,5	100,8	111,9
Год	9497,8	100,1	
<b>2021 г.</b>			
Январь	448,3	100,1	35,8
Февраль	490,9	100,0	109,1
Март	649,2	100,4	131,4
Квартал	1588,4	100,2	50,7



	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Апрель	693,4	106,9	106,0
Май	747,6	107,7	106,8
Январь-май	3029,4	103,5	



По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 11 мая 2021 г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве во II квартале 2021 г. составил (-12%).



Положительное значение индекса предпринимательской уверенности во II квартале 2021 г. отмечалось в республиках Татарстан, Тыва, Хакасия и Чеченской Республике, Ставропольском крае, Иркутской и Тюменской областях. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности зафиксировано в Чукотском автономном округе (-59%).

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: "высокая стоимость материалов, конструкций, изделий" (40%), "высокий уровень налогов" (31%), "конкуренция со стороны других строительных фирм" (25%), "недостаток заказов на работы" (22%), "недостаток финансирования" и "недостаток квалифицированных рабочих" (по 19%).

**Стройки.** В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2021 г. (с уточнениями на 1 июня 2021 г.), выделены ассигнования в размере 679,5 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 640,5 млрд рублей, на строительство 1227 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 255 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 350 объектов, намеченных к вводу в 2021 г., введено в эксплуатацию 12 объектов, из них 7 - на полную мощность, 5 объектов - частично.

Таблица 4

**ОБЪЕКТЫ, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ АДРЕСНОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММОЙ**

единиц

	Количество объектов на 2021 г.		Введено (приобретено, выполнено) в январе-мае 2021 г.		Лимит бюджетных ассигнований на 2021 г., млн рублей		Использовано за счет всех источников финансирования в январе-мае 2021 г., млн рублей	Профинансировано из федерального бюджета	
	всего	в том числе со сроком ввода в 2021 г.	на полную мощность	частично	всего	в том числе из федерального бюджета		в январе-мае 2021 г., млн рублей	в % от лимита бюджетных ассигнований на 2021 г.
<b>Всего</b>	<b>1227</b>	<b>350</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>679470,0</b>	<b>640532,8</b>	<b>95421,9</b>	<b>310683,9</b>	<b>48,5</b>
в том числе по видам экономической деятельности:									
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	111	13	-	1	8852,4	8696,1	578,1	1235,9	14,2
в том числе рыболовство и рыбоводство	4	3	-	-	719,0	719,0	17,3	320,6	44,6
обрабатывающие производства	22	9	-	-	16470,0	16089,6	539,7	10929,1	67,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8	5	-	1	15384,2	15211,6	1051,2	1070,7	7,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	30	8	-	-	36052,5	30159,7	9248,0	9356,7	31,0
строительство	260	102	-	-	182398,1	175654,0	38771,6	128034,8	72,9
транспортировка и хранение	170	45	3	1	160218,8	158538,3	20867,0	69154,4	43,6
деятельность в области информации и связи	1	-	-	-	301,8	301,8	-	301,8	100
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	130	52	3	1	46995,3	46914,9	2978,5	18531,1	39,5
образование	89	22	-	-	34793,1	33703,8	3515,4	10828,6	32,1
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	134	48	-	-	81788,5	72497,3	6863,3	21339,0	29,4
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	84	30	-	-	38455,2	35067,7	4641,8	13281,2	37,9
другие виды деятельности	188	16	1	1	57760,1	47698,0	6367,3	26620,5	55,8

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 8,8 млрд.рублей.

На 1 июня 2021 г. полностью профинансировано 543 объекта. На 245 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

**Жилищное строительство.** В мае 2021 г. возведено 444 многоквартирных дома. Населением построено 22,1 тыс. жилых домов. Всего построено 58,9 тыс. новых квартир.

В январе-мае 2021 г. возведено 2,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 121,2 тыс. жилых домов. Всего построено 358,9 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 16,3 млн. кв. метров, или 56,6% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2021 года.



Таблица 5

**ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ**  
(с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства)

	Млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2020 г.</b>			
Январь	5,0	119,3	
Февраль	4,9	97,9	99,2
Март	5,5	98,1	112,4
I квартал	15,4	104,0	
Апрель	3,2	66,6	57,7
Май	3,8	82,1	118,1
Январь-май	22,4	92,4	
Июнь	5,7	97,0	151,6
II квартал	12,7	83,0	82,2
I полугодие	28,1	93,3	
Июль	5,7	91,1	98,7
Август	6,7	111,1	117,9
Сентябрь	7,9	120,1	118,5
III квартал	20,3	107,7	159,2
Январь-сентябрь	48,4	98,8	
Октябрь	7,3	109,2	92,9
Ноябрь	9,4	119,5	128,7
Декабрь	17,1	92,2	180,5
IV квартал	33,8	102,2	167,4
Год	82,2	100,2	
<b>2021 г.</b>			
Январь	5,7	115,1	
Февраль	5,5	110,8	95,4
Март	6,6	119,8	121,4
I квартал	17,8	115,4	
Апрель	6,0	187,6	90,4
Май	5,0	131,3	82,7
Январь-май	28,3	128,4	





Обзор экономического положения Владимирской области за январь – март 2021 года был подготовлен на основе сайта администрации Владимирской области (<https://avo.ru/itogi-social-no-ekonomiceskogo-razvitiia>).

## **Итоги социально-экономического развития Владимирской области в январе-марте 2021 года**

В январе-марте 2021 года обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие региона. Так, оборот организаций составил 334740,4 млн. рублей с ростом на 16,2% к январю-марту 2020 года, индекс промышленного производства - 110,8%, в том числе по виду экономической деятельности «обрабатывающие производства» - 110,1%, «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 125,5%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «обрабатывающие производства» увеличился на 37,9%, «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - на 15,2%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - на 1,2%. Достигнуто увеличение объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» на 92%, грузооборота автомобильного транспорта - на 15,6%, оборота общественного питания - на 3,5%.

Среднемесячная заработная плата одного работника (включая субъекты малого предпринимательства) в январе-феврале 2021 года увеличилась на 6,5% и сложилась в сумме 34444,5 рублей.

Вместе с тем в январе-марте 2021 года по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» - 94,4%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 98,5%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» уменьшился на 12,8%. Допущено уменьшение объема ввода жилья на 23,2%, оборота розничной торговли - на 1,9%, платных услуг населению - на 1,4%.

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в январе-марте 2021 года уменьшился на 1,9% и составил 60482,4 млн. рублей. Основная его часть (95,9%) формировалась торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. Объем их продаж уменьшился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 1,3%, продаж товаров на рынках и ярмарках - на 14,2%.

В структуре оборота розничной торговли доля пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составила 53,2%, непродовольственных товаров – 46,8% (в аналогичном периоде 2020 года - соответственно 52,2% и 47,8%). Населению области продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 32169,4 млн. рублей (99% к январю-марту 2020 года), непродовольственных товаров - соответственно на 28313 млн. рублей (97,2%). Уровень товарных запасов в розничной торговле по состоянию на 1 апреля 2021 года - 36 дней.

Оборот общественного питания увеличился на 3,5% и составил 2895,1 млн. рублей.

Населению области оказано платных услуг на 19018,9 млн. рублей, что на 1,4% меньше, чем в январе-марте 2020 года. Наибольший рост наблюдался на юридические (110,4%), коммунальные (108,2%), физической культуры и спорта (105,8%), специализированных коллективных средств размещения (105,5%), ветеринарные (104,5%), системы образования (102,3%).

Объем услуг бытового характера уменьшился на 2,1% и составил 2076,1 млн. рублей. Снизилась объемы почти всех видов бытовых услуг, за исключением ритуальных (121,8%),



ремонта и строительства жилья и других построек (103,1%), ремонт и техобслуживание транспортных средств, машин и оборудования (102,2%).

### **Цены**

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области индекс потребительских цен на товары и услуги в марте 2021 года к декабрю прошлого года составил 102,1% против 101,9% в аналогичном месяце 2020 года. Продовольственные товары подорожали на 2,9% (в марте 2020 года на 2,8%), непродовольственные - на 2,1% (на 1,2%), услуги - на 0,6% (на 1,3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте т.г составил 100,5%, сельскохозяйственной продукции - 100,1%, сводный индекс цен на продукцию инвестиционного назначения - 100,2%. Тарифы на грузовые перевозки автомобильным транспортом увеличились в марте 2021 года по отношению к декабрю 2020 года на 0,3%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по области в конце марта 2021 года составила 4603,3 рубля, по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,2%.

### **Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций**

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций области в январе 2021 года в действующих ценах сложился в размере 7343,6 млн. рублей (155,4% к январю 2020 года).

Прибыль получили 299 организаций на общую сумму 9056,2 млн. рублей. Убыток имели 196 организаций на сумму 1712,7 млн. рублей. Доля убыточных предприятий составила 39,6%, в том числе по виду деятельности «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» - 16,1%, «добыча полезных ископаемых» - 83,3%, «обрабатывающие производства» - 41,5%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 23,3%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 53,1%, «строительство» - 42,9%, «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» - 33,3%, «транспортировка и хранение» - 60%.

Кредиторская задолженность по крупным и средним организациям на 1 февраля 2021 года составила 194374,7 млн. рублей, из неё просроченная - 12126,8 млн. (6,2% от общей суммы), дебиторская соответственно - 165261,3 млн. и 13386,4 млн. рублей (8,1%).

### **Рынок труда**

В январе-марте 2021 года в центры занятости населения за содействием в поиске подходящей работы обратился 7801 человек, из них 7531 - не занятых трудовой деятельностью. Признано в установленном порядке безработными 5653 человек. На 1 апреля 2021 года в органах службы занятости области зарегистрированы 14185 незанятых граждан, в том числе 12894 безработных (1,8% экономически активного населения).

В ряде муниципальных образований наблюдался достаточно высокий уровень безработицы, рассчитанный как отношение численности зарегистрированных безработных к численности трудоспособного населения в трудоспособном возрасте. Так, в Селивановском районе он составил 4,4%, Камешковском - 3,8%, Муромском - 3,2%, в округе Муром - 2,7%, в Гусь-Хрустальном районе - 2,6%, в г. Гусь - Хрустальном, г. Радужный и Гороховецком районе по 2,3%, в Меленковском районе - 2,2%, в Вязниковском и Судогодском районах по 2%, в Александровском районе - 1,9%.

Заявленная работодателями потребность в работниках для замещения свободных рабочих мест (вакантных должностей) составила 23551 единицу. Коэффициент напряжённости (численность незанятых граждан в расчёте на одну заявленную в органы службы занятости вакансию) в среднем по области - 0,6 человек.

В январе-марте 2021 года трудоустроено 5860 человек. В оплачиваемых общественных работах участвовали 309 человек. Прошли профессиональное обучение или получили



дополнительное профессиональное образование по направлению органов службы занятости 600 безработных граждан. Услуги по профориентации, социальной адаптации, психологической поддержке предоставлены 8000 гражданам.

По данным мониторинга высвобождения в предстоящие месяцы планируется увольнение 663 работника из 11 организаций области. На 21 апреля т.г. работают неполное рабочее время и находятся в вынужденных отпусках по решению администрации 1348 работников в 27 организациях.

### **Бюджетная система**

По данным департамента финансов, бюджетной и налоговой политики в консолидированный бюджет области в январе - марте 2021 года поступило доходов на общую сумму 22053,9 млн. рублей (25,7% к плановым назначениям), в том числе налоговых и неналоговых платежей - 16677 млн. рублей (27,1% к плану), безвозмездных поступлений - 5376,8 млн. рублей (22,3%).

Поступления по налогу на прибыль организаций составили 6283,7 млн. рублей. Налога на доходы физических лиц мобилизовано в бюджет области на сумму 5366,7 млн. рублей (21,8% к плану).

Налогов на совокупный доход в январе-марте 2021 года в бюджет области зачислено на сумму 1166,1 млн. рублей, в том числе единого налога, взимаемого в связи с применением упрощённой системы налогообложения - 883,7 млн., единого налога на вменённый доход - 177,4 млн., налога, взимаемого с применением патентной системы налогообложения - 68,97 млн. рублей. Поступления акцизов сложились в сумме 1461,6 млн. рублей.

Расходы консолидированного бюджета в январе-марте 2021 года составили 17689,2 млн. рублей. Доля расходов, осуществляемых за счёт налоговых и неналоговых доходов - 94,3%. Расходы на капитальные вложения сложились в сумме 617,8 млн. рублей, что составило 3,5% от объёма расходов бюджета области.

## **3.2. Анализ рынка недвижимости, обоснование значений ценообразующих факторов**

Информация в целом по рынку недвижимости Владимирской области обладает широкой доступностью. Сведения по предложениям на продажу и спрос на объекты недвижимости по городу публикуются, в основном, в областных периодических изданиях, а так же электронные версии, например: [www.igr.ru](http://www.igr.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.

Владимирский рынок недвижимости достаточно хорошо развит. В настоящее время цены на объекты недвижимости разных секторов рынка имеют тенденции как к снижению, так и к росту, ввиду нестабильной экономической ситуации, влияния экономического кризиса. Весь рынок недвижимости можно разделить на несколько секторов: рынок жилья (индивидуальные жилые дома, многоквартирные жилые дома, жилые помещения и пр.), рынок земельных участков, рынок административно-офисных помещений, рынок помещений торгово-обслуживающего назначения, рынок объектов промышленно-складского и вспомогательного назначения. В настоящее время наиболее активным и сформировавшимся является рынок жилья и торгово-офисных помещений, наименее развитым и закрытым - рынок объектов промышленно-складского и вспомогательного назначения.

### **3.2.1. Рынок земельных участков**

Отличительной особенностью земельного рынка является то, что зачастую свободные земельные участки предлагаются к продаже как инвестиционный товар. Информация в целом по рынку недвижимости Владимирской области обладает ограниченной доступностью. Сведения по предложениям на продажу и спрос на объекты недвижимости по городу публикуются, в основном, в областных периодических изданиях, таких как «ВабанкЪ», «ПроГород» и др.



В официальных областных изданиях публикуются сведения о продажах недвижимости федеральной и муниципальной собственности (конкурсы, аукционы). На областном рынке недвижимости с разной степенью активности действуют более ста риэлторских фирм и риэлторов. Большинство из них зарегистрировано и работает в г. Владимир.

На рынке земли сегодня пользуются спросом небольшие участки – для реализации одного проекта: складской, торговой, индустриальной или жилой недвижимости. Кроме того, всегда интересен максимально готовый к реализации проект: земля, уже переведенная в нужную категорию, с готовыми ТУ на подключение к коммуникациям. На определенное количество предлагаемых участков разработана проектная документация, произведена их капитализация, что дает покупателю существенное облегчение дальнейшего их освоения, но и в этом случае продажа таких земель происходит тяжело и инвесторы все равно занимают выжидательную позицию.

Земельные участки, как правило, и в стабильной экономической ситуации достаточно длительное время находятся в продаже, а в условиях прошедшего финансового кризиса, когда снизился уровень платежеспособного спроса, срок нахождения участков на рынке увеличивается существенно.

Прошедший финансовый кризис резко снизил привлекательность вложения в землю, ликвидность вложения в земельные активы существенно снизилась. На данном этапе, только реализация девелоперских проектов может поднять ликвидность земельных активов, но сейчас нет финансовых средств для того, чтобы реализовывать такие проекты, ведь рынок развивался за счет средств, которые были получены как кредитные у банков и те инвесторы, которые готовы были вкладывать средства в совместные проекты, ушли с рынка и не очень мало компаний, готовых инвестировать в начатые проекты в условиях кризиса, где нет никаких гарантий и прогнозов даже на ближайший год.

В конечном итоге, рынок определяется пожеланиями и требованиями клиента, поэтому переговоры ведутся индивидуально, условия договора могут варьироваться для разных клиентов, а первоначальная заявленная цена носит скорее номинальный характер, поскольку она может быть значительно снижена в процессе переговоров.

### ***3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект***

Земельный фонд Владимирской области по состоянию на дату оценки составляет 2908,4 тыс. га и в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подразделяется по целевому назначению на семь категорий земель. Это могут быть:

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

Все земли, помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Ниже представлена таблица соответствия между группами (классами) объектов и соответствующими категориями и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель. Представленная классификация в большей степени отвечает процессу ценообразования на рынке земель.

**Таблица 1. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования<sup>3</sup>**

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11,13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.	
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.	ВРИ 15
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов.	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
			Земельные участки общежитий.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2,4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

<sup>3</sup> Источник информации: Пособие по оценке Приволжского центра финансового консалтинга (Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости-2018". Часть 1. Земельные участки / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018г.)

№	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
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	ВРИ 8, 14
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых); Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	ВРИ 3,5,9,13

Объект оценки относится к категории земель населенных пунктов. Разрешенное использование объекта оценки – для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Согласно приведенной выше классификации, рассматриваемый земельный участок можно отнести к классу земель под индустриальную застройку как наиболее точно соответствующему документально закрепленному виду разрешенного использования.

Таким образом, объект оценки – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, площадь 10 000 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный, кадастровый номер 33:13:070159:50 – относится к сегменту рынка земельных участков под индустриальную застройку.

### ***3.2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом оценки из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен***

Как было сказано выше, сегмент рынка, к которому принадлежат оцениваемый объект, рынок земельных участков под индустриальную застройку в Петушинском районе Владимирской области на дату оценки развивается. Достоверными и достаточно проверяемыми сведениями о реальных сделках купли-продажи или сдачи в аренду подобных объектов Оценщик не располагает. Предложения к продаже, а также информация по спросу на подобные земельные участки постоянно публикуются и присутствуют в информационной сети Интернет: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др. Существует достаточное количество сведений о продаже, а также о предложении на продажу земельных участков, аналогичных объектам оценки, в Петушинском районе, и соответственно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, достаточно. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при его фактическом использовании, показал, что цены предложений земельных участков с целевым назначением под индустриальную застройку, расположенных в Петушинском районе, выставленных на продажу на дату оценки в среднем составляют: 40-200 руб. за кв.м., в зависимости от площади, местоположения и пр.



**Выводы:**

- Диапазон цен предложений к продаже земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку на дату проведения оценки составляет округленно от 40 до 200 рублей за 1 кв. м. в зависимости от физических и экономических свойств объектов.

**Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Оценщик установил, что основными ценообразующими факторами для свободных земельных участков, являются:

- статус землепользования (одна из основных характеристик, т.к. предлагаются на продажу как участки в собственность, так и участки в аренду (право аренды), что значительно влияет на рыночную стоимость)

- категория земельного участка и назначение;

- текущее использование;

- расположение в населенном пункте (центр, окраина и т.п.), расположение относительно новых и уже сложившихся жилых районов или производственно-складских площадок;

- масштаб участка (общая площадь);

- транспортная доступность;

- наличие коммуникаций;

- наличие водоема.

При этом, для отдельных секторов недвижимости имеются и дополнительные ценообразующие факторы, характерные для конкретного сектора рынка недвижимости.

Анализ информации на рынке купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку (на основе данных, размещенных на сайтах: [www.zem.ru](http://www.zem.ru), [www.ydacha.org](http://www.ydacha.org), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.) показал, что на рыночную стоимость влияют многие факторы, такие как: имущественные права (вид права), условия финансирования, условия продажи, условия рынка (время продажи), местоположение, общая площадь, наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций, транспортная доступность, категория земель, целевое назначение, сервитуты (наличие обременений либо ограничение права), наличие улучшений, наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость и др. Все выше перечисленные элементы сравнения наиболее значимо влияют на конечную стоимость объекта недвижимости (в данном секторе рынка). По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объектов-аналогов и там где это необходимо, были внесены корректировки. Исходя из собранной информации, анализ рынка недвижимого имущества, аналогичного оцениваемому, показал, что скидка на «уторговывание» для земельных участков аналогичных оцениваемому, предлагаемых собственниками на продажу, в процессе переговоров в доверительном интервале может составлять 11,3 – 12,5%, что также соотносится с данными экспертов Приволжского центра финансового консалтинга и оценки.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 121

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

Избыточность или недостаток площади уменьшают стоимость участка. Как правило, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты высокой ликвидности и коммерческой привлекательности для инвестора, чем большие участки. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов.

К сожалению, определить корректировку расчетным путем не представляется возможным из-за отсутствия сопоставимых рыночных данных. Поэтому, для определения корректировки был использовано пособие по оценке Приволжского центра финансового консалтинга ("Справочник оценщика недвижимости-2018. Часть II. Земельные участки / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018г.) поправка на масштаб составит:

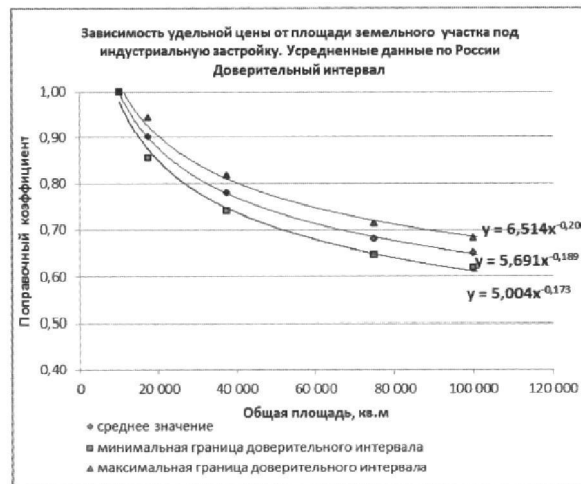


Рис. 17

$$Y_{00} = 5,691 * X^{-0,189}$$

$$Y_{0A} = 5,691 * X^{-0,189}$$

Где X – площадь участка, а корректировка на площадь будет равна  $K = (Y_{00} / Y_{0A} - 1) * 100\%$

Влияние на стоимость, так же оказывает расположение участка относительно крупных автомагистралей. Под автомагистралью понимается крупная автодорога с интенсивным транспортным потоком и достаточно большой шириной дорожного полотна. Согласно пособию по оценке Приволжского центра финансового консалтинга ("Справочник оценщика недвижимости-2018. Часть II. Земельные участки / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018г.), корректировка на расположение относительно автомагистралей составит :

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,22	1,27

#### Анализ значений экспертного мнения на соответствие рыночным данным:

Ввиду того, что на рынке отсутствует достаточное количество сопоставимых рыночных данных позволяющих определить корректировки расчетным путем, большинство корректировок проводилось с использованием данных экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (экспертным методом).

Таким образом, в анализе рынка представлена информация по всем ценообразующим факторам, используемая при определении рыночной стоимости, и содержится обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов, используемых Оценщиком в настоящем отчете, (с учетом информации, указанной в настоящем отчете).



#### 4. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования является базовым в оценке недвижимости и формирует основу, на которой оценщик применяет три традиционных метода расчета рыночной стоимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования – наилучший и наиболее эффективный.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное использование свободных земельных участков или улучшенной собственности (земельные участки с улучшениями – объектами недвижимости), которое юридически правомочно, физически возможно, экономически целесообразно и максимально эффективно.

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

- юридическая правомочность - это рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательными актами и распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- экономическая целесообразность - рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участках улучшений, определение способа наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в 2 этапа:

1. Для земельных участков, как свободных;
2. Для земельных участков с имеющимися улучшениями.

По общему правилу оборотоспособность земельных участков регулируется гражданским законодательством, если иное не установлено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Ст.3 Земельного Кодекса РФ установлен приоритет земельного законодательства над гражданским по вопросам владения, пользования и распоряжения земельными участками. Исходя из положений указанного законодательства законодательно разрешенное использование земельного участка определяется с учетом его категории и типа размещенного на нем улучшения, с ограничениями, обусловленными назначением земельного участка.

##### *Определение НЭИ земельного участка, как свободного*

###### Анализ участка как незастроенного:

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оцениваемый участок расположен по адресу: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный

###### Юридическая допустимость:

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный. На дату определения стоимости объекта оценки, юридически разрешенным использованием может



быть только продолжение текущего использования данного объекта. Размер и местоположение участка не препятствуют использованию его для индустриальной застройки.

#### Физическая осуществимость:

Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Оцениваемый земельный участок, как это было сказано выше, рассматривается как условно свободный. Размер земельного участка достаточен для его использования под текущий вид разрешенного использования.

#### Финансовая обеспеченность:

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

Оцениваемый земельный участок предназначен только для текущего использования, как это было пояснено выше. Использование объекта в качестве другого назначения потребует значительных финансовых затрат, что не целесообразно.

#### Максимальная эффективность

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости — земельного участка.

Исходя из местоположения объекта, характера соседствующих землепользований и перспектив развития бизнеса в данном районе, оценщиком рассматривается текущее наиболее эффективное использование, то **есть под индустриальную застройку на дату оценки.**

#### *Определение НЭИ земельного участка, как застроенного*

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть строения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают приносить доход собственнику, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость земли может быть равна или даже больше, чем стоимость всей собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

## **4.1. Описание процесса оценки земельных участков**

В соответствии с обязательными стандартами оценки применяют три основных подхода: затратный, доходный или сравнительный. При невозможности применять тот или иной подход обосновывают причину этого. При определении стоимости земельных участков используют следующие принципы: *принцип полезности* – рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя в течении определенного времени; *принцип спроса и предложения* – рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения и характера конкуренции продавцов и покупателей; *принцип замещения* – рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности; *принцип ожидания* - рыночная стоимость земельного



участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него; *принцип изменения* - рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени; *принцип распределения прав* – рыночная стоимость земельного участка изменяется при различном распределении имущественных прав на него; *принцип внешнего влияния* - рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов; *принцип наиболее эффективного использования* - рыночную стоимость земельного участка определяют, исходя из наиболее эффективного использования, являющегося весьма вероятным, физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, что в результате дает максимальную расчетную величину стоимости земельного участка. В рамках каждого из подходов применяют различные методы.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В рамках каждого из подходов к оценке существуют методы оценки, являющиеся способами расчета стоимости (метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке).

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

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

б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли: как основного средства производства и как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения и обеспечивает экологическую безопасность. Поэтому государство регулирует пользование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта;

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

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

Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков (единовременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований по оценочным зонам на определенную дату - Постановление Правительства РФ №945 от 25.08.1999 г.) и *рыночную оценку единичного земельного участка*.

Целью настоящего исследования является *единичная оценка*, т.е. определение рыночной стоимости единичного земельного участка на дату оценки в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных



участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения (продаж),
- метод выделения,
- метод распределения.

Далее рассмотрим каждый из методов.

### *Метод сравнения*

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - *застроенных* земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - *незастроенных* земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);





- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

В данном Отчете объектом оценки является свободный земельный участок. Оценщиком непосредственно было произведено исследование, в частности использовалась информация риэлторских фирм Владимирской области и данные печатных изданий, датированных периодом до даты оценки в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.

Оценщик счел возможным применить для расчета рыночной стоимости метод сравнения в рамках сравнительного подхода, т.к. на рынке земельных участков, удалось подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, а также в виду того, что объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные кооперативы, коттеджные поселки). Земельные участки аналогов должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка с учетом величины накопленного износа.

### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:



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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### **Доходный подход**

Подход применяется для определения стоимости участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

В рамках доходного подхода для оценки земли используются:

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

#### ***Метод капитализации земельной ренты***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем





деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

### ***Метод остатка***

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

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Техника остатка может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);
- чистый операционный доход от всей недвижимости;
- коэффициенты капитализации для земли и для здания.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод базируется на всех трех подходах оценки: затратном, сравнительном и доходном.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.



### **Затратный подход**

Затратный подход практически не применяется для расчета рыночной стоимости земельных участков. Земельные участки являются особенными объектами с точки зрения применения подходов к оценке. Затратный подход к оценке стоимости свободных земельных участков не применим по своему определению. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Методы затратного подхода:

- метод изъятия,
- метод определения затрат на освоение,
- оценка по затратам на инфраструктуру,
- оценка по условиям типовых инвестиционных проектов.

### **Выбор подходов оценки**

Согласно п. 24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)». В разделе VII указанного стандарта содержится условия применения подходов к оценке, а также описание методов определения рыночной стоимости недвижимости в рамках каждого из подходов.

В рамках сравнительного подхода ФСО №7 допускает использование сочетания качественных и количественных методов оценки, а также применение других методов в рамках каждого из выбранных подходов, не описанных в стандарте (п. 25). К последним, в частности, могут быть отнесены методы оценки земельных участков, содержащиеся в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р.

Данные Методические рекомендации используются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

Основные выводы по применению подходов к оценке объекта:

В связи с тем, что земельный участок является невозобновимым объектом, применение затратного подхода в чистом виде к оценке его рыночной стоимости невозможно.

По результатам анализа рынка установлено, что в продаже имелись земельные участки, аналогичные по назначению использованию и характеристикам. Следовательно, применение сравнительного подхода к оценке земельного участка возможно.

Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода (метода капитализации земельной ренты) основано на земельной ренте, получаемой в процессе эксплуатации земельного участка. Рынок аренды земельных участков носит неразвитый характер. Присутствуют единичные предложения аренды земельных участков. При этом такие земельные участки имеют улучшения. Таким образом, в предлагаемых вариантах аренды земельных участков величина указанной арендной платы не может быть приравнена к земельной ренте, поскольку содержит в себе часть дохода, приходящегося на указанные улучшения участков.

Для применения метода предполагаемого использования необходимо иметь технико-экономические, объемно-планировочные и проектные показатели возможных к постройке на конкретном земельном участке зданий, для чего необходимо провести проектные и



изыскательские работы. Поскольку у оценщика отсутствует такая возможность, а необоснованные предположения могут привести к искажению итоговой рыночной стоимости, указанный метод не применим.

Таким образом, проанализировав имеющуюся на дату оценки информацию о рынке земли в Владимирской области, особенности объекта оценки, цели и предполагаемое использование результатов настоящей оценки, оценщик пришел к выводу о возможности использования для данной оценки только сравнительного подхода.

## **5. Определение рыночной стоимости объекта оценки**

### **5.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Оцениваемый земельный участок, как было пояснено выше, оценивается как условно свободный от застройки, предназначен для индустриальной застройки. Сведения о земельном участке предоставлены Заказчиком. Ввиду того, что земельный участок, согласно представленным документам, находится в собственности, оцениваемое право выбрано - право собственности. Вид права соответствует нормам законодательства. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. В соответствии с методическими рекомендациями по определению стоимости собственности земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, рыночная стоимость права собственности определяется, исходя из наиболее эффективного использования земельного участка. По отношению к оцениваемому объекту наиболее эффективным является использование земельного участка для индустриальной застройки. Это было показано в разделе анализа НЭИ земельного участка.

Определение рыночной стоимости земельного участка, представлено ниже и базируется на методе сравнения продаж. Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

При использовании подхода к оценке стоимости объектов с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу (информационная сеть Интернет: [www.igr.ru](http://www.igr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <http://cian.ru/> и пр.);
- подбор аналогов и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи, физических характеристиках, местоположении и других условиях;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и др. характеристикам;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом (корректировка стоимости осуществляется с помощью соответствующих экспертных и иных поправок, вносимых в стоимость аналогов и выраженных в процентном соотношении или абсолютном значении,



причем, если параметр оцениваемого объекта лучше аналога, то поправка положительная, если хуже, то отрицательная) (см. табл. ниже);

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Практика оценки с применением сравнительного подхода предусматривает, что найденные аналоги могут иметь отличия от оцениваемого объекта по отдельным параметрам. Для определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости в цены объектов-аналогов вводятся корректирующие поправки, компенсирующие эти отличия, а окончательная стоимость объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная по скорректированным ценам аналогов, при этом всем полученным величинам придаются веса в соответствии со степенью сходства конкретного аналога с оцениваемым объектом.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

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

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики от оцениваемого объекта.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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



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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. Отсутствие репрезентативной базы по продажам объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объектов. Это подтверждается и определенным разбросом значений стоимости квадратного метра после проведения всех корректировок. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, выставленные на свободную продажу. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

**Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения.** Проанализировав рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому, можно отметить, что на рыночную стоимость влияют многие факторы. Согласно п. 22 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», а также согласно проведенному анализу рынка, Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения, наиболее отражающие различия между объектом оценки и объектами-аналогами в данном секторе рынка (рынка продажи земельных участков):

- передаваемые имущественные права (на вид права),
- условия финансирования,
- условия продажи,
- уторговывание,
- условия рынка (время продажи),
- местоположение,
- площадь участка,
- наличие коммуникаций,
- вид использования,
- транспортную доступность,
- локальное расположение,
- наличие улучшений,
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,
- наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Все выше перечисленные элементы сравнения наиболее значимо влияют на конечную стоимость объекта недвижимости (в данном секторе рынка).

По всем элементам сравнения, в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога и там где это необходимо, были внесены корректировки. Сравнение происходит, основываясь на единице сравнения руб./кв.м., так как именно данная величина (единица сравнения) наиболее адекватно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке.



1. Цена за 1 кв.м. объектов используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий;<sup>4</sup>

Так как в текстах объявлений предложений о продаже земельных участков указаны разные единицы измерения (кв.м., сотка, гектар), а в правоустанавливающих документах оцениваемых земельных участков единица измерения кв.м., Оценщиком принято решение привести все единицы измерения к единой, а именно к кв.м., по формуле:

$$1 \text{ га} = 10\,000 \text{ кв. м.}$$

$$1 \text{ сотка} = 100 \text{ кв. м.}$$

2. Данная единица сравнения является общей для объектов оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Наличие информации для расчета, известна общая площадь и для объектов оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

#### **Отказ от использования других единиц сравнения.**

Другие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов, ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам. Использование данных единиц сравнения не актуально. Единственная универсальная величина в данном случае только 1 кв.м.

Обоснование шкалы корректировок представлено ниже по ходу расчета. Условия, при которых значения корректировок будут иными, представлены ниже, а также в Анализе рынка.

Из имеющихся на рынке предложений были отобраны наиболее сопоставимые по площади и по характеру местоположения объекты-аналоги. Информация по аналогам получена из открытых источников (в том числе по их точному месту расположения, назначению, возможности подведения коммуникаций и прочих характеристик). Основные параметры и характеристики этих объектов и расчет сравнительным подходом представлены в таблице ниже.

Для расчета стоимости земельного участка были подобраны 3 объекта-аналога, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам:

**Аналог 1.** Земельный участок площадью 25 000 кв.м., расположенный по адресу: Владимирская обл., Александровский р-н, г. Струнино, ул. Фрунзе (к.н. 33:01:0011620:107). Участок находится в собственности. На земельном участке находится здание под снос. Доступность автомобильным транспортом хорошая. Наличие инженерных коммуникаций: отсутствуют.

<sup>4</sup>Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003-422 с. — ISBN 5-901-810-04-X



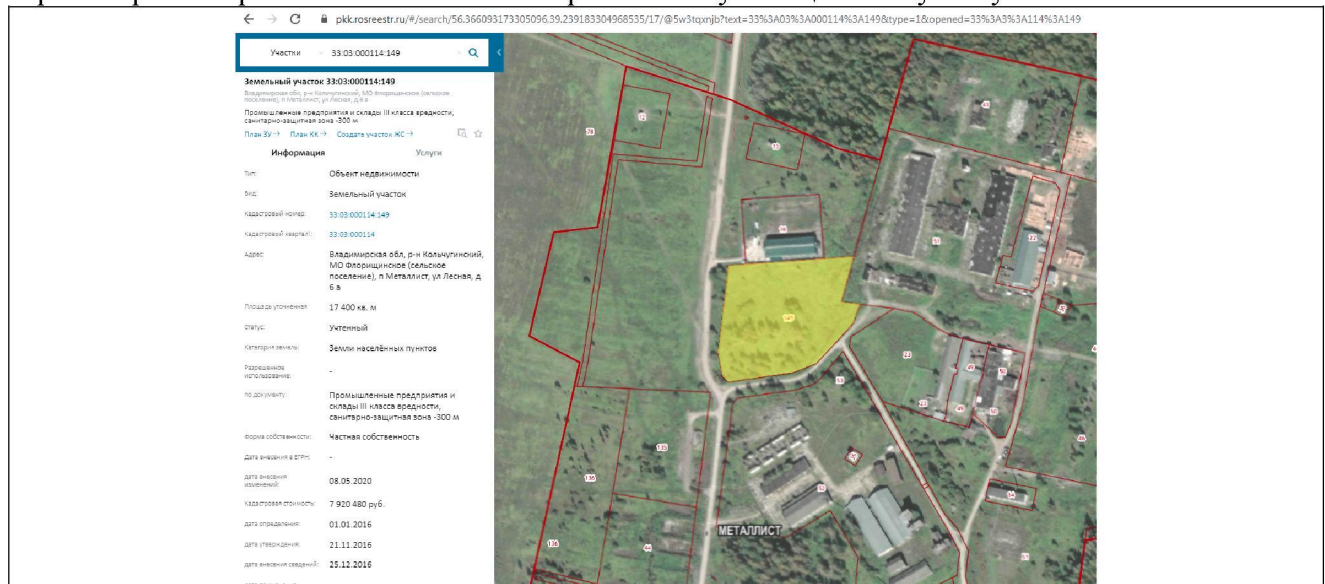
<b>Категория земельного участка</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Для размещения промышленных объектов
<b>Площадь участка, кв.м.</b>	25 000
<b>Вид права</b>	Собственность
<b>Условия финансирования</b>	Типичные для рынка
<b>Условия продажи</b>	Типичные для рынка
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Нет
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	Здание под снос
<b>Стоимость предложения, руб.</b>	4 500 000
<b>Стоимость предложения, руб./кв.м.</b>	180
<b>Источник информации</b>	
<a href="https://www.avito.ru/strunino/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnznacheniya_2114348445">https://www.avito.ru/strunino/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnznacheniya_2114348445</a> , объявления актуально на дату оценки.	

**Аналог 2.** Земельный участок площадью 104 072 кв.м., расположенный по адресу: Владимирская обл., Собинский р-н, МО п. Ставрово, д. Филино, южная часть КК (к.н. 33:12:010702:413). Участок находится в собственности. Земельный участок свободен от застроек. Доступность автомобильным транспортом хорошая. Наличие инженерных коммуникаций: отсутствуют.

<b>Категория земельного участка</b>	Земли населенных пунктов
-------------------------------------	--------------------------

<b>Разрешенное использование</b>	Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса санитарной классификации
<b>Площадь участка, кв.м.</b>	104 072
<b>Вид права</b>	Собственность
<b>Условия финансирования</b>	Типичные для рынка
<b>Условия продажи</b>	Типичные для рынка
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Нет
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	Нет
<b>Стоимость предложения, руб.</b>	19 000 000
<b>Стоимость предложения, руб./кв.м.</b>	182,57
<b>Источник информации</b>	
<a href="https://www.avito.ru/stavrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1143583023">https://www.avito.ru/stavrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1143583023</a> , объявления актуально на дату оценки.	

**Аналог 3.** Земельный участок площадью 174 000 кв.м., расположенный по адресу: Владимирская обл., Кольчугинский р-н, п. Металлист, ул. Лесная, д. ба (к.н. 33:03:000114:149). Участок находится в собственности. Доступность автомобильным транспортом хорошая. Наличие инженерных коммуникаций: Отсутствуют



<b>Категория земельного участка</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Промышленные предприятия и склады III класса вредности, санитарно защитная зона -300 м.
<b>Площадь участка, кв.м.</b>	174 000
<b>Вид права</b>	Собственность
<b>Условия финансирования</b>	Типичные для рынка
<b>Условия продажи</b>	Типичные для рынка
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Нет
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	Нет
<b>Стоимость предложения, руб.</b>	750 000
<b>Стоимость предложения, руб./кв.м.</b>	43,10
<b>Источник информации</b>	
<a href="https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye_uchastki/uchastok_174_ga_promnaznacheniya_1879486977">https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye_uchastki/uchastok_174_ga_promnaznacheniya_1879486977</a> , объявления актуально на дату оценки.	



## Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов ([tver.ig.ru](http://tver.ig.ru), [tver.russianrealty.ru](http://tver.russianrealty.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и пр.), а также базам данных агентств недвижимости (АН «Парамоновъ», АН «Большая Земля», АН «Удача» и пр.), исходя из проведенных консультаций с сотрудниками риэлторских агентств и собственников продаваемых объектов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Корректировки вводятся согласно методике Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. (Финансовая Академия при Правительстве РФ Институт профессиональной оценки). Далее каждой скорректированной стоимости объекта оценки присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Расчет весовых коэффициентов ведется по общей валовой коррекции. **Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:**

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i} \text{ или } V_i = \frac{\sum_i x_i}{x_i},$$

где

$V_i$  – значение весового коэффициента для данной скорректированной стоимости;

$x_i$  – сумма модулей поправок (общая валовая коррекция).

Данные весовые коэффициенты определяют следующую зависимость: чем больше корректировка, тем меньше вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки** определяется как сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов на весовые коэффициенты объектов-аналогов, деленная на сумму весовых коэффициентов, и перемноженная на общую площадь объекта оценки:

$$X = \left( \sum_i V_i * C_i \right) * S, \text{ где}$$

$V_i$  – значение весового коэффициента для данной скорректированной стоимости;

$C_i$  – скорректированная цена аналога;

$S$  – площадь объекта оценки.

Ввиду того, что на рынке отсутствует достаточное количество сопоставимых рыночных данных позволяющих определить корректировки расчетным путем, большинство корректировок проводилось с использованием данных экспертов Приволжского центра финансового консалтинга (экспертным методом).

На дату оценки оцениваемый участок является незастроенным. Аналоги подбираются очищенными от застройки. Расчет представлен в таблице ниже.

### ***Обоснование корректировок***

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта, цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным пп. е) п. 22 ФСО №7:



1. **Корректировка на имущественные права.** Оцениваемый земельный участок находится в собственности, Аналоги подбираются также с видом права – собственность. Корректировка не требуется.

2. **Корректировка на условия финансирования.** Условия финансирования для всех аналогов одинаковые - рыночные, поэтому корректировка не требуется.

3. **Корректировка на уторговывание.** Как отмечалось выше, реальных сделок по сопоставимым объектам найти не удалось. За основу были взяты цены предложения. Основываясь на данные экспертов Приволжского центра финансового консалтинга<sup>5</sup>, а также согласно проведенному Анализу рынка, интервал значений величины скидки на «уторговывание» для объектов аналогичных оцениваемому, может составлять 11,3 - 12,5%. В данном случае принимается усредненное значение корректировки на активном рынке в размере (-11,9%).

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 121

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

4. **Корректировка на время продажи.** Дата оценки объекта – 01 августа 2021 года. (III квартал 2021 г.). Поскольку информация о всех аналогах предоставлена на III квартал 2021 года, корректировка не проводилась.

5. **Корректировка на статус населенного пункта.** Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- удаленность от основных транспортных магистралей;
- транспортную доступность объекта;
- интенсивность транспортных потоков;
- престижность района для размещения объектов, рассматриваемого типа;
- характер окружающей застройки;
- развитость социальной и инженерной инфраструктур.

Объект оценки, так же как и объекты-аналоги 2 и 3, можно отнести к прочим населенным пунктам. Объект аналог 1 можно отнести к райцентрам с развитой промышленностью. Для определения корректировки был использовано пособие по оценке Приволжского центра финансового консалтинга ("Справочник оценщика недвижимости-2018. Часть I. Земельные участки / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018г.)

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

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

<sup>5</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки – Часть 2 / Л.А. Лейфер (и др.) - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018г.

Корректировка на статус населенного пункта для объекта аналога 1 составит:  $K = 0,51/0,72 = 0,71$

Для объектов аналогов 2 и 3 корректировка не применялась.

6. *Корректировка на размеры земельного участка (на площадь).* Объект оценки имеет площадь отличную от площадей объектов-аналогов. Избыточность или недостаток площади уменьшают стоимость участка. Как правило, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты высокой ликвидности и коммерческой привлекательности для инвестора, чем большие участки. В связи с этим необходимо применить корректировку на площадь по каждому из Аналогов.

К сожалению, определить корректировку расчетным путем не представляется возможным из-за отсутствия сопоставимых рыночных данных. Поэтому, для определения корректировки был использовано пособие по оценке Приволжского центра финансового консалтинга ("Справочник оценщика недвижимости-2018. Часть II. Земельные участки / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018г.) поправка на масштаб составит:

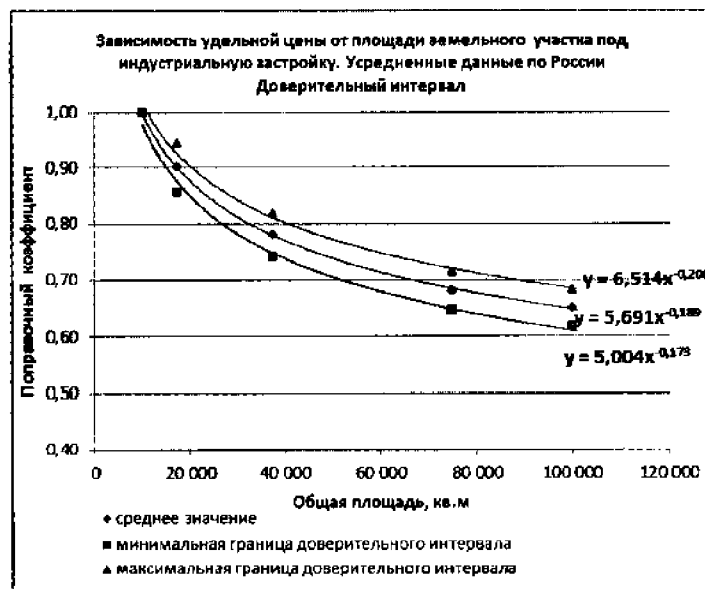


Рис. 17

Таким образом, согласно представленному выше графику усредненного значения, коэффициент площади составит:

- для объекта оценки:  $Y_{OO} = 5,691 * (10000\text{кв.м.})^{-0,189} = 0,9981$ ,
- для Аналога 1:  $Y_{OA1} = 5,691 * (25000\text{кв.м.})^{-0,189} = 0,8394$ ,
- для Аналога 2:  $Y_{OA2} = 5,691 * (104072\text{кв.м.})^{-0,189} = 0,6411$ ,
- для Аналога 3:  $Y_{OA3} = 5,691 * (17400\text{кв.м.})^{-0,189} = 0,8989$ .

Таким образом, корректировка на площадь составит:

- для Аналога 1:  $K = (Y_{OO}/Y_{OA1}-1) * 100\% = (0,9981/0,8394-1)*100\% = +18,9\%$
- для Аналога 2:  $K = (Y_{OO}/Y_{OA2}-1) * 100\% = (0,9981/0,6411-1)*100\% = +55,7\%$
- для Аналога 3:  $K = (Y_{OO}/Y_{OA3}-1) * 100\% = (0,9981/0,8989-1)*100\% = +11,0\%$

Знак «+» или «-» присваивается Аналогам по принципу, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость за единицу площади.

7. *Корректировка на расположение относительно автомагистралей.* Объект оценки, располагается в непосредственной близости к автомагистрали, так же как и объекты аналоги 1 и 2. Объект аналог 3 находится на удалении от автомагистрали. Согласно пособию по оценке Приволжского центра финансового консалтинга ("Справочник оценщика недвижимости-2018. Часть II. Земельные участки / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - Нижний Новгород: "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018г.), корректировка на расположение относительно автомагистралей составит :

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,22	1,27

Корректировка для объекта аналога 3 составит:  $K=(1,25/1-1)*100=25\%$

Для объектов аналогов 1 и 2 корректировка не требуется.

8. *Корректировка на застроенность участка.* Как было отмечено выше, оцениваемый земельный участок рассматривается свободным от застроек. Объекты аналогии 2 и 3 не имеют строений. Объект аналог 1 имеет строение на участке, здание под снос. Согласно справочнику «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01,01,2017» :

Таблица 88. Интервалы шкалы фактора «Застроенность участка»

Вид объекта	Под снос	Фундамент. работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения	Имеются ОКС
ВРИ 3,9,13	0,93	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 5,6,7,17	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 1	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 2,4	0,97	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально

Оцениваемый земельный участок, так же как и объекты аналогии относится к ВРИ 9. Поэтому корректировка на застроенность составит:

Для объекта аналога 1  $K=(1/0,93-1)*100=7,5\%$

Для объекта аналога 2 и 3 , корректировка не применялась.

9. *Корректировка на вид разрешенного использования.* Объект оценки и все аналоги относятся к категории – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: под индустриальную застройку. Корректировка не требуется.

10. *Корректировка на наличие обременений (ограничений).* Объект оценки и все аналоги не имеют обременений (ограничений). Корректировка на данный фактор не вводится.

11. *Корректировка на наличие улучшений.* Объект оценки, как и все объекты-аналоги, являются свободными от застройки земельными участками. Корректировка не требуется.

12. *Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.* У оцениваемого земельного участка, так же как у всех объектов аналогов отсутствуют коммуникации. Корректировка не требуется.

13. *Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.* Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость

**Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый номер 33:13:070159:50, методом сравнения продаж**

Таблица. Метод сравнения продаж

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Местоположение		Владимирская обл., Петушинский р-н, п. Нагорный	Владимирская обл., Александровский р-н, г. Струнино, ул. Фрунзе	Владимирская обл., Собинский р-н, д. Филино	Владимирская обл., Кольчугинский р-н, п. Металлист
Цена продажи (предложения)	руб.		4 500 000,00	19 000 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	10 000,00	25 000	104 072	17 400
Цена за единицу	руб./кв.м.		180,00	182,57	43,10
Вид права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м.		0,000	0,000	0,000





Элемент сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			№ 1	№ 2	№ 3
Скорректированная цена	руб./кв.м.		180,00	182,57	43,10
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./кв.м.		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./кв.м.		180,00	182,57	43,10
<b>Условия продажи</b>		продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-11,9	-11,9	-11,9
Сумма корректировки	руб./кв.м.		-21,42	-21,73	-5,13
Скорректированная цена	руб./кв.м.		158,58	160,84	37,97
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		авг.21	авг.21	авг.21	авг.21
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		158,58	160,84	37,97
<b>Статус населенного пункта</b>		Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка	коэф.		0,71	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		112,59	160,84	37,97
<b>Площадь земельного участка</b>	руб./кв.м.	10000,00	25000,00	104072,00	17400,00
Корректировка	%		18,9	55,7	11,0
Сумма корректировки	руб./кв.м.		21,28	89,59	4,18
Скорректированная цена	руб./кв.м.		133,87	250,43	42,15
<b>Инженерные коммуникации</b>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0
Сумма корректировки	руб./кв.м.		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./кв.м.		133,87	250,43	42,15
<b>Разрешенное использование</b>		Земли населенных пунктов, под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов, под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов, под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов, под индустриальную застройку
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб./кв.м.		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./кв.м.		133,870	250,430	42,150
<b>Расположение относительно автомагистралей</b>		Около автомагистрали	Около автомагистрали	Около автомагистрали	На удалении от автомагистрали
Корректировка	%		0	0	25
Сумма корректировки	руб./кв.м.		0,000	0,000	10,538
Скорректированная цена	руб./кв.м.		133,87	250,43	52,69
<b>Сервитуты</b>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировки	руб./кв.м.		0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./кв.м.		133,87	250,43	52,69
<b>Застроенность участка</b>		нет	строение под снос	нет	нет
Корректировка	%		7,5	0,00	0
Сумма корректировки	руб./кв.м.		10,040	0,000	0,000
Скорректированная цена	руб./кв.м.		143,91	250,43	52,69
<b>Выводы</b>					
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	руб./кв.м.		98,730	111,320	19,848
	%		54,850	60,974	46,051
Весовой коэффициент	коэф.		2,329	2,065	11,583
Рыночная стоимость	руб./кв.м.	91,54			
<b>Рыночная стоимость (округленно)</b>	руб.	915400			

Таким образом, рыночная стоимость за земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, общая площадь 10 000 кв.м., кадастровый номер 33:13:070159:50, адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный, по состоянию на 01 августа 2021 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:

**915 400 рублей**

## 6. Описание процедуры согласования результатов, оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода при оценке объекта определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Согласно п. 24 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «...Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

**Затратный подход.** В связи с тем, что объект оценки является естественным природным ресурсом, затратный подход для оценки рыночной стоимости земельного участка не применялся.

**Доходный подход.** Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Результатам, полученным с использованием этого подхода, как правило, придается наибольший вес при оценке объектов коммерческой недвижимости. В настоящем Отчете доходный подход не применялся.

**Сравнительный подход** более всего отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке недвижимости. В то же время возникают проблемы получения достоверной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Результатам, полученным по подходу прямого сравнительного анализа продаж, придается значительный вес при хорошо развитом рынке недвижимости. В данном случае объектом оценки является свободный земельный участок. При определении рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения, т.к. на рынке земельных участков, удалось подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, а также в виду того, что объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. В данном отчете использован метод сравнения продаж, так как он наиболее точно отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости подобных объектов.

Для расчета итоговой величины рыночной стоимости недвижимости необходимо определить вес каждого из примененных подходов.

В общем случае итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>3</sub> - стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q<sub>1</sub>, Q<sub>2</sub>, Q<sub>3</sub> - средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Далее согласно процедуре согласования необходимо обосновать выбор использованных весовых коэффициентов.

Ввиду того, что в настоящем Отчете применялся только сравнительный подход, распределение весовых коэффициентов не требуется.

Результаты согласования представлены в таблице ниже:



Таблица. Согласование результатов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по доходному подходу, (руб.)	Стоимость по сравнительному подходу, (руб.)	Стоимость по затратному подходу, (руб.)	Итоговая рыночная стоимость, (округленно) <sup>6</sup> (руб.)
1.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, площадь 10 000 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный, кадастровый номер 33:13:070159:50	Не применялся	915 400	Не применялся	915 000
	<i>Весовой коэффициент</i>	0	1,0	0	1,0

<sup>7</sup> Согласно Федеральным стандартам оценки №3, п.45 "Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления..."



## ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Полученные результаты, позволяют сделать вывод о том, что: **наиболее вероятная рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый номер 33:13:070159:50, расположенного по адресу: Владимирская область, Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный по состоянию на 01 августа 2021 года, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:**

**915 000 (Девятьсот пятнадцать тысяч) рублей<sup>7</sup>**

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик ООО «Андреев Капиталь»

А.С. Чайкин

<sup>7</sup> Согласно ст.146 «Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ в ред. от 27.19.2009» (с изм. и доп., вступившими в силу с 29.01.2010г.) НДС не облагается.



## Список литературы и нормативных документов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.1994, с изменениями.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.98 г.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г., №№ 297, 298, 299 , Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611.
4. Болдырев В.С., Галушка А.С, Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М., 1998.
5. Иванов А.М., Перевозчиков А.Г. Основы оценки недвижимости. – Тверь, 1999.
6. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. - М.: ИНФА-М, 1996.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.
8. Информационный ресурс Интернет: <https://pkk.rosreestr.ru/>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и пр.
9. Статья «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдаленных районах» (Л.А.Лейфер, З.А.Калашникова, П.Е.Уханов, Д.А.Шегурова «Вопросы оценки №4» 2006г.).
10. Статья «Оценочная деятельность» №1/2008 «Типы объектов-аналогов доходной недвижимости», Кочубеевский Е.И.
11. Сергеев И.В., Веретенникова И.И. Организация и финансирование инвестиций: Учеб. пос. – М., 2001.
12. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий // Радио и связь, 1993.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб.: СПбГТУ, 1997.

# ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Перечень данных и документов, используемых оценщиком при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Аналог 1

[https://www.avito.ru/strunino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_25\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2114348445](https://www.avito.ru/strunino/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnaznacheniya_2114348445)

Струнино · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

## Участок 2,5 га (промназначения)

4 500 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 5 мая в 21:37

Площадь: 250 сот. · Расстояние до города: В черте города

Владимирская область, Александровский р-н, муниципальное образование Город Струнино, город Струнино, ул. Фрунзе

Сообщения

avito.ru/strunino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_25\_ga\_promnaznacheniya\_2114348445

4 500 000 ₽

Площадь: 250 сот. · Расстояние до города: В черте города

Владимирская область, Александровский р-н, муниципальное образование Город Струнино, город Струнино, ул. Фрунзе Ярославское шоссе

Скрыть карту

Кад. номер 33:01.001620:107

Поделиться

Похожие объявления

Сообщения



## Аналог 2

https://www.avito.ru/stavrovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_ga\_promnaznacheniya\_1143583023

3


← → ↻ avito.ru/stavrovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_ga\_promnaznacheniya\_1143583023

Ставрово - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленные

### Участок 10 га (промназначения)

~ 19 000 000 ₽

♥ Добавить в избранное   📌 Добавить заметку   4 мая в 10:30



Показать телефон  
в 926 XXX-XXXX

Написать сообщение

Андрей  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2012

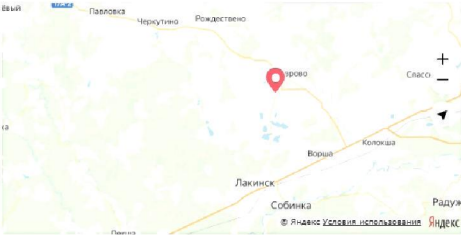
3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1143583023, ☎ 8599 (+1)

Сообщения

← → ↻ avito.ru/stavrovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_ga\_promnaznacheniya\_1143583023



~ 19 000 000 ₽

Показать телефон  
в 926 XXX-XXXX

Написать сообщение

Андрей  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2012

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1143583023, ☎ 8599 (+1)

Сообщения

Земельный участок находится в Монагороде Ставрово (специальный режим для развития, в связи с чем Владимирская область предоставляет бесплатное обеспечение всеми коммуникациями) 10 Га данный участок имеет вид разрешенного использования: промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса санитарной классификации, предприятия, отдельные здания и сооружения с производством меньшего класса относительно основного производства, производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта, автотранспортные предприятия, автобусные парки, гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, объекты складского назначения, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, офисы, конторы, административные службы, отделения, участковые пункты милиции, автозаправочные станции, деревообрабатывающие предприятия + 300 метровая санитарная защитная зона (зарегистрирована в органах росреестра).  
Газ по границе участка, тех. условия по электричеству 1 мегаватт (получение новых тех. условий до 9 мегаватт) возможность подключения к водопроведению и центральному отоплению  
кадастровый номер 33:12:010702:413 - торг

### Аналог 3

https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_174\_ga\_promnaznacheniya\_1879486977

← → C avito.ru/kolchugino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_174\_ga\_promnaznacheniya\_1879486977


Колчугино · Надвигимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

## Участок 1,74 га (промназначения)

750 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 26 мая в 08:44

Публичная кадастровая карта 2019



Площадь: 174 сот. · Расстояние до города: 12 км

Владимирская область, Колчугинский р-н, пос. Металлист · Скрыть карту

Сообщения

← → C avito.ru/kolchugino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_174\_ga\_promnaznacheniya\_1879486977

Владимирская область, Колчугинский р-н, пос. Металлист · Скрыть карту

## Участок 1,74 га (промназначения)

750 000 ₽

Показать телефон в 961 000-0000

Написать сообщение

Николай  
Частное лицо  
На Авито с августа 2013

№ 1879486977, 1970 (+5)

Продаю земельный участок промышленного назначения. На территории оформлено строение-пилорама. Удобный круглогодичный подъезд по твердому покрытию. 600м от влд Александров-Колчугино. Собственник.  
Кадастровый номер: 33:03:000114:149  
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)  
Промышленные предприятия и склады III класса вредности, санитарно-защитная зона -300 м  
Уточненная площадь: 17 400 кв. м.  
Межевание: Проведено  
Также рассматриваю вариант сдачи в аренду.

В · G · f · t · e · v

Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения

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

Лист 1

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Владимирской области  
полное наименование органа регистрации прав

1 марта 2021г.

№ КУВИ-002/2021-16792786

На основании запроса от 26.02.2021, поступившего на рассмотрение 26.02.2021, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Локус"; ИНН: 3321020036; ОГРН: 1043301403595., по состоянию на 26.02.2021 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства	
		Кадастровый номер:	33:13:070159:1060	
		Назначение объекта недвижимости:	Не определено	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Владимирская область, Петушинский район, пос. Нагорный	
		Площадь:	Площадь застройки 238 кв.м.	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.11.2004	
		номер государственной регистрации:	33-01/13-01/2004-301	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества и земельного участка от 02.11.2004	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	33:13:070159:1060-33/094/2020-1
		1.3.2	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	33-33-13/002/2005-38			
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	33:13:070159:50	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для производственных целей; Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	
		Местоположение:	обл. Владимирская, р-н Петушинский, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный	
		Площадь:	10000 +/- 70	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Имя, фамилия
-------------------------------	--	--------------

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 673169747045100097601188718879677818855  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.11.2004
		номер государственной регистрации:	33-01/13-01/2004-300
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества и земельного участка от 02.11.2004
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1	вид:
	номер государственной регистрации:		33:13:070159:50-33/094/2020-1
	2.3.2	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	33-33-13/002/2005-38
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3	Получатель выписки		Белых Ольга Викторовна, действующий от имени заявителя - Левашов Артем Михайлович на основании документа: Доверенность

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации



	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b>	
	<b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	имя, фамилия
	Сертификат: 673169747043100027601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

600025, г. Владимир, Октябрьский проспект, 14

Именем Российской Федерации

### Р Е Ш Е Н И Е

г. Владимир

24 ноября 2020 года

Дело № А11-14251/2019

Арбитражный суд Владимирской области в составе:

судьи Гуськовой Д.Е.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Багатурия А.К.,

рассмотрел в открытом судебном заседании обоснованность заявления уполномоченного органа – Федеральной налоговой службы (г. Москва) в лице Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 11 по Владимирской области (601010, Владимирская область, г. Киржач, ул. Некрасова, д. 18а) о признании общества с ограниченной ответственностью "Локус" (601122, Владимирская область, Петушинский район, г. Покров, ул. Советская, д. 21а, 43, ОГРН 1043301403595, ИНН 3321020036) несостоятельным (банкротом), установил следующее.

Федеральная налоговая служба (г. Москва) в лице Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 11 по Владимирской области (далее – МИФНС № 11 по Владимирской области, заявитель) обратилась в Арбитражный суд Владимирской области с заявлением от 09.10.2019 № 04-09/5802 о признании общества с ограниченной ответственностью "Локус" (далее – ООО "Локус", должник) несостоятельным (банкротом).

Заявитель, руководствуясь статьями 3, 4, 6, 7, 29, 32, 33, 41, 71, 142 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве), статьями 4, 33, 223, 224 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, просит возбудить производство по делу о несостоятельности (банкротстве) в отношении ООО "Локус", утвердить конкурсного управляющего из числа членов заявленной саморегулируемой организации – Союза арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация

"ДЕЛО" (далее – САУ "СРО "ДЕЛО") (юридический адрес: 141980, Московская область, г. Дубна, ул. Жуковского, д. 2; адрес: 105082, г. Москва, Балакиревский пер., д. 19).

Заявление поступило (предъявлено) в арбитражный суд 09 октября 2019 года.

Арбитражным судом Владимирской области определением от 16.10.2019 заявление оставлено без движения. Определением от 25.11.2019 заявление принято к производству и назначено заседание по проверке обоснованности заявления МИФНС №11 по Владимирской области о признании ООО "Локус" несостоятельным (банкротом) на 13.01.2020.

От САУ "СРО "ДЕЛО" в материалы дела поступило письмо от 11.12.2019 без номера о представлении для утверждения в качестве конкурсного управляющего ООО "Локус" Левашова Артема Михайловича и информация о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Определениями суда в силу статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные заседания неоднократно откладывались с целью предоставления дополнительных документов в материалы дела.

Определением суда от 27.04.2020 производство по рассмотрению обоснованности заявления уполномоченного органа – Федеральной налоговой службы (г. Москва) в лице Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 11 по Владимирской области (601010, Владимирская область, г. Киржач, ул. Некрасова, д. 18а) о признании общества с ограниченной ответственностью "Локус" (601122, Владимирская область, Петушинский район, г. Покров, ул. Советская, д. 21а, 43, ОГРН 1043301403595, ИНН 3321020036) несостоятельным (банкротом) приостанавливалось до возобновления судами личного приема граждан.

Определением суда от 28.08.2020 производство по делу возобновлено.

Заявитель, должник, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание явку полномочных представителей не обеспечили.

В судебном заседании 17.11.2020 в порядке части 1 статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации был объявлен перерыв до 24.11.2020 до 09 часов 00 минут.



После перерыва заявитель, должник, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание явку полномочных представителей не обеспечили.

23.11.2020 в материалы дела от уполномоченного органа поступило дополнение к заявлению и ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов: налоговой декларации по земельному налогу за 2018 год, выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, протокола осмотра объекта недвижимости от 19.03.2020 № 7, сведений о банковских счетах налогоплательщика.

Рассмотрев заявленное ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов, арбитражный суд, руководствуясь статьями 64, 159, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ходатайство удовлетворил.

Одновременно уполномоченный орган ходатайствовал о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

Должник, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, в заседание суда не явился. Суд неоднократно извещал должника по юридическому адресу (601122, Владимирская область, Петушинский район, г. Покров, ул. Советская, д. 21а, офис 43) уведомления возвращались в суд с пометкой "за истечением срока хранения". Более того, суд извещал руководителя должника – Лобосова Олега Александровича и учредителя – Кусова Владимира Васильевича, уведомления возвращались в суд с пометкой "за истечением срока хранения", также в адрес указанных лиц направлялись телеграммы от 12.11.2020.

Дело разрешается в порядке статей 123, 156, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие заявителя и должника по имеющимся в материалах дела документам.

Уполномоченный орган в мотивированном заключении указал, что в ходе проведения анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия, наличие активов и пассивов, движимого и недвижимого имущества установлено следующее.

Согласно данным налогового органа, ООО "Локус" владеет земельным участком, вид разрешенного использования объекта недвижимости – земли населенных пунктов для производственных целей, кадастровый номер 33:13:070159:50, общей площадью 10 000 кв.м., расположенным по адресу:

Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный, а также объектом незавершенного строительства, кадастровый номер 33:13:070159:1060, площадь застройки 238 кв.м., расположенного по адресу: Петушинский район, п. Нагорный. По данным уполномоченного органа должник не имеет расчетных счетов. Уполномоченный орган полагает, что объем имущества должника - юридического лица не позволяет покрыть судебные расходы в связи с делом о банкротстве. Вышеуказанные обстоятельства свидетельствуют о наличии у общества признаков отсутствующего должника. При таких обстоятельствах банкротство ООО "Локус" возможно провести по процедуре отсутствующего должника. Также уполномоченный орган приобщал к материалам дела дополнительные документы.

Изучив материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью "Локус" (601120, Владимирская область, Петушинский район, г. Покров, ул. Советская, д.21а, офис 43) зарегистрировано в качестве юридического лица 25.12.2015 инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Владимира.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности является: производство металлических дверей и окон.

Неуплата задолженности по платежам в бюджеты различных уровней и внебюджетные фонды в сумме 704 509 руб. 34 коп. (основной долг – 475 749 руб., пени, штрафы – 177 684 руб. 34 коп.) наличие у ООО "Локус" признаков отсутствующего должника, что, по мнению ФНС России, подтверждается неосуществлением финансово-хозяйственной деятельности, отсутствием имущества для покрытия судебных расходов в связи с делом о банкротстве, послужило основанием для обращения уполномоченного органа в арбитражный суд с заявлением о признании должника несостоятельным в порядке упрощенной процедуры банкротства с требованием об открытии конкурсного производства.

Проанализировав представленные в материалы дела документы, арбитражный суд считает требование о признании ООО "Локус" несостоятельным в порядке упрощенной процедуры банкротства обоснованным по следующим основаниям.

Пунктом 1 статьи 227 параграфа 2 главы XI Закона о банкротстве установлено, что в случаях, если руководитель должника – юридического лица, фактически прекратившего свою деятельность, отсутствует или установить место его нахождения не представляется возможным, заявление о признании отсутствующего должника

банкротом может быть подано уполномоченным органом независимо от размера кредиторской задолженности. В силу статьи 230 Закона о банкротстве положения, предусмотренные указанным параграфом, применяются также в случае, если имущество должника – юридического лица заведомо не позволяет покрыть судебные расходы в связи с делом о банкротстве или если в течение последних двенадцати месяцев до даты подачи заявления о признании должника банкротом не проводились операции по банковским счетам должника, а также при наличии иных признаков, свидетельствующих об отсутствии предпринимательской или иной деятельности должника. При этом в соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 228 настоящего Федерального закона наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление и реструктуризация долгов гражданина при банкротстве отсутствующего должника не применяются.

В обоснование факта наличия у ООО "Локус" задолженности по обязательным платежам уполномоченным органом в материалы дела представлены, в частности, требования об уплате налога, сбора, страховых взносов, пени, штрафа, процентов (для организаций, индивидуальных предпринимателей); решения о взыскании налога, сбора, пени, штрафа, процентов за счет денежных средств на счетах налогоплательщика (плательщика сборов, налогового агента) в банках, а также электронных денежных средств; постановления о взыскании налога, сбора, страховых взносов, пеней, штрафа, процентов за счет имущества налогоплательщика (плательщика сбора, плательщика страховых взносов, налогового агента, банка).

Уполномоченный орган наличие у ООО "Локус" задолженности в сумме 704 509 руб. 34 коп. по состоянию на дату судебного разбирательства подтверждает в дополнении к заявлению от 23.11.2020.

Доказательств оспаривания данной задолженности (ее погашения) должником в установленном порядке в материалы дела не представлено.

Таким образом, требование заявителя в сумме 704 509 руб. 34 коп. (основной долг – 475 749 руб., пени, штрафы – 177 684 руб. 34 коп.), является обоснованным, не удовлетворено должником на дату заседания арбитражного суда.

У ООО "Локус" отсутствуют открытые банковские счета (сведения о банковских счетах от 16.11.2020). Последняя налоговая отчетность, а именно декларация по земельному налогу за 2018 год представлена обществом 31.01.2019. В 2019 и 2020 годах налоговая и бухгалтерская отчетность обществом не сдавалась.

Факт недостаточности у ООО "Локус" имущества для покрытия судебных расходов по делу о банкротстве подтверждается представленными заявителем в материалы дела документами, в частности, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости.

Согласно данным Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата" по Владимирской области, ООО "Локус" владеет объектом незавершенного строительства, кадастровый номер 33:13:070159:1060, площадь застройки 238 кв.м., расположенного по адресу: Петушинский район, п. Нагорный, а также земельным участком, вид разрешенного использования объекта недвижимости – земли населенных пунктов для производственных целей, кадастровый номер 33:13:070159:50, общей площадью 10 000 кв.м., расположенным по адресу: Петушинский район, МО Нагорное (сельское поселение), п. Нагорный. Данный земельный участок приобретался посредством ипотеки.

По результатам анализа имущественного состояния должника, установлено, что Общество в настоящее время финансово-экономическую деятельность не осуществляет, что подтверждается отсутствием открытых банковских счетов.

Более того, в материалах дела имеется протокол осмотра объекта недвижимости от 19.03.2020 № 7. Из которого следует, что по адресу: Владимирская область, Петушинский район, г. Покров, ул. Советская, д. 21а расположено трехэтажное нежилое строение, какие-либо вывески с наименованием ООО "Локус" и режимом работы отсутствуют, представители собственника в момент произведения осмотра по вышеуказанному адресу отсутствовали.

Уполномоченным органом в материалы дела представлены доказательства наличия соответствующих средств, необходимых для финансирования процедуры банкротства должника.

Указанные обстоятельства являются основанием для применения к ООО "Локус" упрощенной процедуры банкротства, признания его несостоятельным и открытия в отношении должника конкурсного производства сроком на шесть месяцев.

В случае обнаружения имущества отсутствующего должника позволяющего покрыть судебные расходы в связи с производством по делу о банкротстве, конкурсный управляющий, вправе направить ходатайство в арбитражный суд о прекращении упрощенной процедуры, применяемой в деле о банкротстве, и переходе

к процедуре конкурсного производства в общем порядке (пункт 3 статьи 228 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)").

При этом требование заявителя в сумме 475 749 руб. (земельный налог) подлежит включению в реестр требований кредиторов ООО "Локус" в третью очередь в силу статей 4, 71, 134, 137 Закона о банкротстве.

В силу пункта 3 статьи 137 Закона о банкротстве требования кредиторов третьей очереди по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или надлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей, учитываются отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов.

Поэтому требование уполномоченного органа в сумме 177 684 руб. 34 коп. (пени, штрафы) подлежит учету отдельно в третьей очереди реестра требований кредиторов должника.

Судебные расходы в соответствии со статьей 59 Закона о банкротстве подлежат отнесению на имущество должника.

Исходя из пункта 2 статьи 227 настоящего Закона порядок и условия финансирования процедур, применяемых в деле о банкротстве к отсутствующему должнику при подаче заявления о банкротстве уполномоченным органом, в том числе размер вознаграждения конкурсного управляющего, определены постановлением Правительства Российской Федерации от 21.10.2004 № 573 "О порядке и условиях финансирования процедур банкротства отсутствующих должников".

Согласно пункту 50 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве" при определении или продлении срока конкурсного производства суд одновременно назначает судебное заседание для решения вопроса о его продлении или завершении, которое должно состояться заблаговременно до даты истечения срока конкурсного производства; в случае продления срока новый срок начинается с даты окончания прежнего. К судебному заседанию, на котором будет рассматриваться вопрос о продлении или завершении конкурсного производства, арбитражный управляющий обязан заблаговременно (части 3 и 4 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) направить суду и основным участникам дела о банкротстве отчет в соответствии со статьями 143 или 149 Закона о банкротстве.

Пунктом 2 статьи 52 Закона о банкротстве предусмотрено, что решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства подлежит немедленному исполнению, если иное не установлено настоящим Законом.

На основании изложенного, а также руководствуясь статьями 167, 176, 181, 223, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### Р Е Ш И Л :

1. Признать общество с ограниченной ответственностью "Локус" несостоятельным (банкротом).

2. Открыть конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

3. Включить требование уполномоченного органа – Федеральной налоговой службы в лице Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 11 по Владимирской области в размере 475 749 руб. (земельный налог) в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью "Локус" в третью очередь.

4. Включить требование уполномоченного органа – Федеральной налоговой службы в лице Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 10 по Владимирской области в размере 177 684 руб. 34 коп. (пени, штрафы) в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью "Локус" в третью очередь и учесть его отдельно в третьей очереди реестра требований кредиторов должника.

5. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на 17 мая 2021 года на 09 часов 15 минут в помещении суда по адресу: г. Владимир, Октябрьский проспект, д. 14, каб. № 78.

6. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Локус" в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6000 руб.

Исполнительный лист выдать.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд, г. Владимир, через Арбитражный суд Владимирской области в течение месяца с момента принятия решения.

Судья

Д.Е. Гуськова





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26 августа 2009 г.

*Дата*

№ 2373-09

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Чайкин Артем Сергеевич**

Паспорт 28 04 №484563 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*

Центральным Отделом Внутренних Дел города Твери

10.11.2004

Московская Финансово-Промышленная Академия *(данные документа, удостоверяющие личность)*

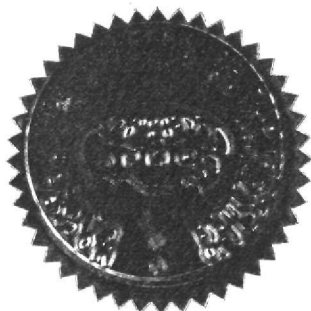
диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984544 31.05.2008

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1647 от « 26 августа 2009 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО

*Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В.

*(Ф.И.О.)*



Москва



Юридический адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер., д. 1/18  
Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10  
Телефон/факс: +7 495 788 74 68, +7 495 951 90 16, +7 495 544 29 73  
E-mail: armo@sroarmo.ru

**Выписка № 78-08/09**

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

27 августа 2009 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Чайкина Артема Сергеевича

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

о том, что Чайкин Артем Сергеевич

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

(Не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

26 августа 2009 г. за регистрационным № 1647

Исполнительный директор



Е. В. Петровская

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0239



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Чайкину  
Артему Сергеевичу  
 в том, что он(а) с 01 марта 2012 по 31 марта 2012  
 повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Московский  
финансово-промышленный университет "Синергия"  
 по программе  
"Обучение программы дополнительного профессионального образования  
"Оценочная деятельность"  
 в объеме 104 часов  
 За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку нет  
 выполнил(а) контрольный зачет по нет  
 директор (директор) Громов  
 секретарь  
 Город Москва 2012



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**ЧАЙКИН  
Артём Сергеевич**

# УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**772400406141**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

**0150**

Город

**Москва**

Дата выдачи

**5 июня 2015 года**

прошел(а) повышение квалификации в (на)  
**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный  
университет «Синергия»**

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения сдад(а) экзамены и зачеты  
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**



М.П.

Руководитель

Секретарь



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023224-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Чайкину Артему Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » июля 20 24 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7291R/776/00427/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7291R/776/00427/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Чайкин Артем Сергеевич  
Местонахождение: 170100, г.Тверь, Татарский переулок, д.23, кв.2

**Объект страхования:**  
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
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 Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

**Франшиза:** Не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «24» августа 2020 г. и действует до «23» августа 2021 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»  
Татарский филиал  
Директор филиала  
/ П.А. Руженцев /

**Страхователь:**  
  
/ А.С. Чайкин /

Место и дата выдачи полиса: г.Тверь, «07» августа 2020 г.



## ПОЛИС № 7291R/776/00738/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7291R/776/00738/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: ООО «АНДРЕЕВ-КАПИТАЛЬ»**

**Юридический адрес:** 170100, г. Тверь, ул. Вагжанова, д.21

**ИНН: 6905012229**

**Объект страхования:** не противоречащее 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. 3.1.2.1 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, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов и 00/100) 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 страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" ноября 2020 г. и действует по 24 часа 00 минут "10" ноября 2021 г. включительно.

Страхование по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в течение срока действия настоящего Договора или не позднее 3 лет с даты его окончания, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

**Страховщик:**

Ф.И.О. Руженцев Л.А.

На основании Доверенности № 3558/18 от 11.04.2018 г.



**Страхователь:**

Ф.И.О. Чайкин А.С.

На основании Устава  
Место и дата выдачи полиса: г. Тверь 06.11.2020 г.

