

**УТВЕРЖДАЮ**

Председатель комитета имущественных отношений  
Администрации городского округа Электросталь  
Московской области



Е.Ю. Головина

«26» ноября 2021 года

**Извещение о проведении публичных торгов  
по продаже объекта незавершенного строительства**

Лот	
	<p>Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524, площадью 1098 кв.м., степенью готовности 70%, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.26 (далее-Объект).</p> <p>Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:46:0030303:148, площадью 1050 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», местоположение: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.26.(Права на земельный участок не являются предметом аукциона).</p>

**Организатор аукциона** – Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области, юридический адрес: 144003, Московская область, г. Электросталь, ул. Мира, дом 5.

Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области объявляет о проведении аукциона по продаже Объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, государственная собственность на который неразграничена, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка (далее-аукцион).

Аукцион проводится в соответствии с пунктом 1 статьи 239.1, статьей 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

**Права на земельный участок предметом аукциона не являются.**

Согласно пункта 5 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в публичных торгах не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц.

**Форма торгов:** аукцион, открытый по составу участников.

**Основания проведение аукциона** (сведения о суде, принявшем решение об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов): решение Арбитражного суда Московской области от 26.02.2021 по делу № А41-93642/2019.

Резолютивная часть решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-93642/2019:

«Исковые требования удовлетворить частично.

Изъять объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:46:0030303:148 по адресу: Московская область г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 26, площадью 1098 кв. м, степенью готовности 70% у собственника ОАО «НИКБООР» путем продажи с публичных торгов.

Взыскать с "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники" в доход федерального бюджета госпошлину в размере 6000 руб. за рассмотрение дела в арбитражном суде.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения».

**Дата и время проведения аукциона** – «16» декабря 2021 года, начиная с 10 часов 00 минут по московскому времени.

Аукцион считается полностью завершенным с момента закрытия торгов по Лоту.

**Место проведения аукциона** – Московская область, г. Электросталь, ул. Мира, дом 5, Администрация городского округа Электросталь Московской области, 1 этаж, актовый зал, телефоны 8 (496)571-98-48, 8 (496)571-98-87, 8(496)571-98-90.

#### **Сведения об объекте незавершенного строительства и о земельном участке, на котором он расположен.**

Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524, площадью 1098 кв.м., степенью готовности 70%, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.26 (далее-Объект).

Разрешительная и проектная документация, а также иная документация, относящаяся к Объекту, у организатора торгов отсутствует.

Объект находится в собственности Открытого акционерного общества «Научно-исследовательское бюро оргоснастки и оргтехники», ИНН: 5053001166, ОГРН:1025007113230 (номер и дата государственной регистрации права – 50:46:0030303:524-50/046/2018-2 от 25.07.2018).

Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:46:0030303:148, площадью 1050 кв.м., категория земель: «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», местоположение: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.26.

Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов. Расположен: Чкаловский Приаэродромная территория аэродрома:1050 кв.м.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 50:46:0030303:148 устанавливаются в соответствии с

градостроительным регламентом территориальной зоны застройки многофункциональной общественно-деловой зоны (О-1) Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Электросталь Московской области, утвержденные Постановлением Администрации городского округа Электросталь Московской области от 02.06.2021 № 427/6.

Предельное количество этажей – 3 этажа.

Согласно подпункту 1 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации собственнику Объекта, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов земельный участок, на котором расположен Объект, предоставляется в аренду без проведения торгов однократно для завершения строительства этого Объекта. Срок аренды земельного участка устанавливается по правилам подпункта 6 пункта 8, пункта 9 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

### **Документы, предоставляемые заявителем для участия в аукционе. Порядок приема заявок на участие в аукционе.**

1. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка (Приложение № 1, Приложение № 2);

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании физического лица на должность, в соответствии с которым такое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель заявителя). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя или уполномоченным этим руководителем лицом (для юридических лиц), либо нотариально удостоверенную доверенность от физического лица, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

5) документы, подтверждающие внесение задатка.

Заявка составляется в двух экземплярах.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявки на участие в аукционе, полученные после окончания установленного срока их приема, не рассматриваются и в тот же день возвращаются заявителям, при этом организатор аукциона возвращает указанным заявителям задаток в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола о результатах аукциона.

Заявитель вправе отозвать заявку на участие в аукционе в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть задаток указанному заявителю в течение 5 рабочих дней с даты получения организатором аукциона уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе.

Заявку и прилагаемые документы рекомендуется заполнять машинописным шрифтом или разборчивым почерком. Все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, должны быть прошиты, пронумерованы, скреплены печатью заявителя (для юридического лица) и подписаны заявителем или его представителем.

2. Заявки с прилагаемыми к ним документами, указанными в пункте 1 настоящего извещения, принимаются организатором аукциона с **«08» ноября 2021** года по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Мира, д.5, каб. 321 по рабочим дням с 08 часов 45 минут до 17 часов 30 минут (кроме пятницы), в пятницу заявки принимаются до 16 часов 30 минут, перерыв с 13 часов 00 минут до 14 часов 00 минут (время московское), телефоны 8 (496)571-98-48, 8 (496)571-98-87, 8(496)571-98-90.

Прием заявок прекращается в **17 часов 30 минут «08» декабря 2021 года.**

Рассмотрение заявок в **10 часов 00 минут «13» декабря 2021 года.**

**Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:**

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки лицом, не уполномоченным на осуществление таких действий.

**Размер задатка, порядок его внесения и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка.**

Для участия в аукционе заявитель вносит задаток в размере 1% от начальной цены предмета аукциона в сумме 237 972 (двести тридцать семь тысяч девятьсот семьдесят два) рубля 00 копеек.

Для участия в аукционе заявитель вносит задаток в безналичном порядке путем единовременного перечисления денежных средств в валюте Российской Федерации на счет организатора аукциона:

**УФК по Московской области (Комитет имущественных отношений л/с 05483017920)**

**ИНН 5053012866 КПП 505301001**

**Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области, г.Москва**

**БИК 004525987**

**Счет 401 028 108 453 700 000 04**

**Казначейский счет 032 326 434 679 000 048 00**

**ОКТМО 46790000**

**Назначение платежа** – задаток для участия в аукционе по продаже объекта незавершенного строительства.

Задаток должен поступить на счет по указанным реквизитам не позднее **10 часов 00 минут «13» декабря 2021 года.**

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет организатора аукциона, является выписка с лицевого счета организатора аукциона.

Если аукцион признан несостоявшимся, полученный задаток подлежит возврату в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

Задаток, внесенный заявителем, который участвовал в аукционе, но не был признан его победителем, возвращается данному заявителю в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

Лицам, которые не были допущены к участию в аукционе, задаток подлежит возврату в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о рассмотрении заявок на участие в аукционе. В случае, если лица не были допущены к участию в аукционе по причине не поступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе, срок возврата задатка таким лицам увеличивается пропорционально сроку поступления задатка на счет организатора торгов.

При заключении договора с лицом, выигравшим аукцион, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору купли-продажи.

При уклонении или отказе лица, выигравшего аукцион, от заключения в установленный срок договора купли-продажи, задаток ему не возвращается.

Настоящее извещение содержит необходимые условия внесения задатка. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации.

#### **Начальная цена предмета аукциона.**

Определена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», на основании Отчета об определении рыночной стоимости №364-5/21, составленного ООО «Индастриал Аппрэйзал» и составляет **23 797 200 (двадцать три миллиона семьсот девяносто семь тысяч двести) рублей (с учетом НДС (20%)).**

#### **Шаг аукциона.**

Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены предмета аукциона, на шаг аукциона, который устанавливается в размере 0,1 % начальной цены предмета аукциона. **Шаг аукциона** не изменяется в течении всего аукциона и **составляет – 23 797 (двадцать три тысячи семьсот девяносто семь) рублей 20 копеек.**

#### **Порядок проведения аукциона.**

1.Регистрация участников аукциона проводится в день проведения аукциона в течение 15 минут до начала проведения процедуры аукциона.

2.Аукцион начинается с оглашения наименования предмета аукциона, основных характеристик Объекта и начальной цены предмета аукциона, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона. Участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения начальной цены предмета аукциона (цены лота) и каждой очередной цены в случае, если они готовы заключить договор купли-продажи в соответствии с этой ценой. Каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона». После объявления очередной цены аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену предмета аукциона (цену лота) в соответствии с «шагом аукциона». При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор купли-продажи в соответствии с названной аукционистом ценой, аукционист повторяет эту цену три раза. Если после трехкратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается.

3. Лицом, выигравшим аукцион, признается участник аукциона, предложивший наиболее высокую цену предмета аукциона и номер карточки которого был назван аукционистом последним.

4. По завершению аукциона аукционист объявляет об окончании аукциона, называет цену предмета аукциона и номер карточки лица, выигравшего аукцион.

5. Лицо, выигравшее аукцион и организатор аукциона подписывают в день проведения аукциона протокол о его результатах.

6. Аукцион признается несостоявшимся в следующих случаях:

- в аукционе участвовал только один участник;
- при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона;
- после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одно предложение о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона;
- по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе не подана ни одна заявка.

### **Заключение договора купли-продажи по результатам аукциона.**

1. Лицо, выигравшее аукцион, и организатор аукциона подписывают договор купли-продажи объекта незавершенного строительства, являвшегося предметом аукциона, в течение 3 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. При этом организатор аукциона подписывает договор купли-продажи от имени собственника объекта незавершенного строительства без доверенности.

2. Организатор аукциона не вправе уклоняться от подписания протокола и заключения договора купли-продажи объекта незавершенного строительства, являвшегося предметом аукциона.

3. При уклонении или отказе лица, выигравшего аукцион, от заключения в установленный срок договора купли-продажи результаты аукциона аннулируются организатором аукциона, победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

4. Средства, полученные от продажи на аукционе объекта незавершенного строительства, вносятся единовременно на счет организатора аукциона в течении 5 дней с даты заключения договора купли-продажи на следующие реквизиты:

**УФК по Московской области (Комитет имущественных отношений л/с 05483017920)**

**ИНН 5053012866 КПП 505301001**

**Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области, г.Москва**

**БИК 004525987**

**Счет 401 028 108 453 700 000 04**

**Казначейский счет 032 326 434 679 000 048 00**

**ОКТМО 46790000**

**Назначение платежа: оплата по договору купли-продажи объекта незавершенного строительства.**

5. Внесенный лицом, выигравшим аукцион, задаток засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору купли-продажи Объекта, являвшегося предметом аукциона.

6. В течение 10 дней после государственной регистрации права собственности победителя аукциона на указанный Объект средства переводятся организатором аукциона бывшему собственнику объекта незавершенного строительства за вычетом расходов на подготовку и проведение аукциона.

Расходы на подготовку и проведение аукциона рассчитываются из стоимости отчета об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, подготовленного независимым

оценщиком, и опубликования извещения о проведения публичных торгов по продаже объекта незавершенного строительства в официальном печатном издании газете «Новости недели».

7. При уклонении или отказе лица, выигравшего аукцион, от заключения в установленный срок договора купли-продажи результаты аукциона аннулируются организатором аукциона, победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

8. Организатор аукциона не вправе отказаться от проведения аукциона.

9. Организатор аукциона не вправе уклоняться от подписания протокола и заключения договора купли-продажи объекта незавершенного строительства, являвшегося предметом аукциона.

### **Заключительные положения.**

Все вопросы, касающиеся проведения аукциона, не нашедшие отражения в настоящем извещении о проведении аукциона, регулируются постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Настоящее извещение опубликовано в официальном печатном издании газете «Новости недели» и размещено по следующим адресам в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов;

- [www.electrostal.ru](http://www.electrostal.ru). – официальный сайт городского округа Электросталь Московской области.

Дополнительную информацию, а также формы и перечни всех необходимых документов можно получить по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Мира, д.5, каб. 321 по рабочим дням с 08 часов 45 минут до 17 часов 30 минут (кроме пятницы), в пятницу до 16 часов 30 минут, перерыв с 13 часов 00 минут до 14 часов 00 минут (время московское), телефоны 8 (496)571-98-48, 8 (496)571-98-87, 8(496)571-98-90.

Приложение № 1  
к извещению о проведении публичных торгов  
по продаже объекта незавершенного строительства

**Заявка физического лица на участие в аукционе**

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество лица, участника аукциона аукциона) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ года рождения; место рождения \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,  
выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ Г., кем выдан: \_\_\_\_\_, код  
подразделения \_\_\_\_\_.  
Адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
в лице \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество представителя заявителя)  
действующего на основании \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (реквизиты доверенности.)

именуемый далее Заявитель, принимая решение об участии в аукционе по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, в связи с прекращением действия договоров аренды таких \_\_\_\_\_ земельных \_\_\_\_\_ участков

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование, местоположение, адрес Объекта)

**обязуюсь:**

1) Соблюдать требования постановления Правительства РФ от 03.12.2014 №1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства», информационного сообщения о проведении аукциона по продаже объектов незавершенного строительства, размещенного на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и [www.electrostal.ru](http://www.electrostal.ru), в официальном печатном издании газеты «Новости недели».

2) В случае признания победителем аукциона заключить в установленный извещением о проведении аукциона по продаже объектов незавершенного строительства срок договор купли-продажи.

3) Подтверждаю согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление,



хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках осуществления указанной процедуры в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

**Представляю банковские реквизиты счета для возврата задатка:**

Наименование банка: \_\_\_\_\_

ИНН банка: \_\_\_\_\_

КПП банка: \_\_\_\_\_

БИК банка: \_\_\_\_\_

Корреспондентский счет банка: \_\_\_\_\_

Ф.И.О. получателя: \_\_\_\_\_

Расчетный счет №: \_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_

**Приложение:**

№ п/п	Наименование документа	Кол-во листов
1.		Л.
2.		Л.
3.		Л.
4.		Л.
5.		Л.

Подпись Заявителя \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
(его полномочного представителя)

Телефон Заявителя: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты Заявителя: \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Заявка принята организатором аукциона « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в \_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин.

Регистрационный № \_\_\_\_\_

Подпись лица, принявшего заявку \_\_\_\_\_ **М.П.** \_\_\_\_\_

Приложение № 2  
к извещению о проведении публичных торгов  
по продаже объекта незавершенного строительства

**Заявка юридического лица на участие в аукционе**

\_\_\_\_\_ ,  
(полное наименование, сведения об организационно-правовой форме участника аукциона)

место нахождения: \_\_\_\_\_

в лице \_\_\_\_\_ ,  
(фамилия, имя, отчество лица действующего в интересах организации)

действующего на основании \_\_\_\_\_ ,

(реквизиты документов: Устава, доверенности и т.д.)

именуемый далее Заявитель, принимая решение об участии в аукционе по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, в связи с прекращением действия договоров аренды таких \_\_\_\_\_ земельных \_\_\_\_\_ участков

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ,  
(наименование, местоположение, адрес Объекта)

**обязуюсь:**

1) Соблюдать требования постановления Правительства РФ от 03.12.2014 №1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства», информационного сообщения о проведении аукциона по продаже объектов незавершенного строительства, размещенного на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и [www.electrostal.ru](http://www.electrostal.ru), в официальном печатном издании газеты «Новости недели».

2) В случае признания победителем аукциона заключить в установленный извещением о проведении аукциона по продаже объектов незавершенного строительства срок договор купли-продажи.

**Представляю банковские реквизиты счета для возврата задатка:**

Наименование банка: \_\_\_\_\_

ИНН банка: \_\_\_\_\_

КПП банка: \_\_\_\_\_

БИК банка: \_\_\_\_\_  
Корреспондентский счет банка: \_\_\_\_\_  
Наименование получателя: \_\_\_\_\_  
Расчетный счет №: \_\_\_\_\_  
ИНН: \_\_\_\_\_

**Приложение:**

№ п/п	Наименование документа	Кол-во листов
1.		Л.
2.		Л.
3.		Л.
4.		Л.
5.		Л.

Подпись Заявителя \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
(его полномочного представителя)

Телефон Заявителя: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты Заявителя: \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Заявка принята организатором аукциона « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. в \_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин.

Регистрационный № \_\_\_\_\_

**М.П.**

Подпись лица, принявшего заявку \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Приложение № 3

к извещению о проведении публичных торгов  
по продаже объекта незавершенного  
строительства

Проект

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**купли-продажи объекта незавершенного строительства**

Город Электросталь Московской области

\_\_\_\_\_

Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области, зарегистрирован инспекцией ФНС по г. Электросталь Московской области, основной государственный регистрационный номер 1025007110072, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 23 января 2006 года серия 50 № 007344576, именуемый в дальнейшем "Продавец", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, утвержденного \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

*Для юридических лиц:*

Покупатель \_\_\_\_\_,

(наименование юридического лица)

ИНН \_\_\_\_\_ внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) \_\_\_\_\_,

( дата и место гос. регистрации)

в лице \_\_\_\_\_,

(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)

действующего на основании Устава (доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_)

*Для физических лиц:*

Покупатель \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

(ФИО)

(серия, номер) (кем и когда )

проживающий по адресу: \_\_\_\_\_

*Для индивидуальных предпринимателей:*

Покупатель \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_,

(ФИО)

внесенный в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей за основным государственным номером (ОГРН) \_\_\_\_\_ (дата и место гос. регистрации)

паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

(серия, номер)

(кем и когда выдан)

проживающий по адресу: \_\_\_\_\_

победитель аукциона \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны, в соответствии со ст. 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 03 декабря 2014 г. № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства», протоколом об итогах публичных торгов по продаже объекта незавершенного строительства от \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется на условиях, установленных настоящим Договором, передать в собственность Покупателя объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524, площадью 1098 кв.м, степенью готовности 70 %, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.2б (далее – объект незавершенного строительства), а Покупатель обязуется принять объект незавершенного строительства и уплатить за него установленную настоящим Договором цену.

1.2. Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке площадью 1050 кв.м с кадастровым номером 50:46:0030303:148 по адресу: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.2б. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

1.3. Объект незавершенного строительства принадлежит на праве собственности Открытому акционерному обществу «Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники», о чем в Едином государственном реестре недвижимости имеется запись № 50:46:0030303:524-50/046/2018-2 от 25.07.2018.

1.4. Право собственности на Имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего договора переходит к Покупателю после полной оплаты его стоимости, указанной в пункте 2.1 договора, государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

1.4. Ограничения прав и обременения на Имущество: не зарегистрированы.

## 2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. По итогам публичных торгов (в соответствии с Протоколом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ цена продажи Имущества составляет \_\_\_\_\_ рублей в т.ч. НДС 20%.

2.2. В стоимость оплаты Имущества входит оплаченная Покупателем сумма задатка в размере 237 972 (двести тридцать семь тысяч девятьсот семьдесят два) рубля 00 копеек.

За вычетом суммы задатка Покупатель обязан единовременно уплатить Продавцу оставшуюся сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, с учетом НДС в безналичном порядке не позднее 5 дней со дня подписания договора купли-продажи по следующим реквизитам:

**УФК по Московской области (Комитет имущественных отношений л/с 05483017920)**

**ИНН 5053012866 КПП 505301001**

**Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области, г.Москва**

**БИК 004525987**

**Счет 401 028 108 453 700 000 04**

**Казначейский счет 032 326 434 679 000 048 00**

**ОКТМО 46790000**

В платежном поручении, оформляющем оплату, должны быть указаны сведения о наименовании Покупателя, номер, наименование и дата настоящего Договора.

2.3. Моментом оплаты считается день зачисления на счет, указанный Продавцом, суммы, указанной в п. 2.2. Договора.

Документальное подтверждение оплаты подтверждается платежным поручением и выпиской со счета, на который зачисляется сумма оплаты.

2.4. Уплата НДС и иных обязательных платежей осуществляется Покупателем, являющимся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, самостоятельно в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Покупатель вправе исполнить обязательства по оплате Имущества досрочно.

### **3. Права и Обязанности сторон**

#### **3.1. Продавец обязан:**

3.1.1. Передать Покупателю объект незавершенного строительства, по передаточному акту, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления денежных средств на счет Продавца.

3.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Имущество.

#### **3.2. Покупатель обязан:**

3.2.1. Оплатить стоимость приобретаемого Имущества в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.2.2. Принять Имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором, согласно передаточному акту.

3.2.3. Представить за свой счет для государственной регистрации права собственности все необходимые документы на Имущество в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2.4. Использовать Имущество для всех видов деятельности, не запрещенных законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Использовать Земельный участок в соответствии с требованиями действующего законодательства.

#### **4. Передача Объекта незавершенного строительства и переход права собственности на объект незавершенного строительства.**

4.1. Передача объекта незавершенного строительства Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту (Приложение № 1 к настоящему Договору), в течение 10 (десяти) рабочих дней после дня полной оплаты стоимости объекта незавершенного строительства.

4.2. Продавец считается выполнившим свои обязательства по настоящему Договору с момента фактической передачи объекта незавершенного строительства Покупателю.

4.3. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по настоящему Договору с момента оплаты стоимости объекта незавершенного строительства, указанной в разделе 2 Договора, и подписания передаточного акта.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта незавершенного строительства переходит на Покупателя с момента передачи Продавцом объекта незавершенного строительства Покупателю по передаточному акту (приложение № 1 к настоящему Договору).

4.5. Переход права собственности на объект незавершенного строительства подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

4.6. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на объект незавершенного строительства производится после фактической передачи его Покупателю.

4.7. Покупатель несет все расходы, связанные с регистрацией перехода права собственности на отчуждаемый объект незавершенного строительства по настоящему Договору. Указанные расходы не включаются в цену Договора и оплачиваются Покупателем в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Право собственности на объект незавершенного строительства возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости

## **5. Ответственность сторон**

5.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств.

5.2. В случае просрочки платежей по настоящему договору Покупатель уплачивает пени в размере одной трехсотой процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежных обязательств по настоящему договору, за каждый просроченный день.

5.3. Покупатель с даты подписания передаточного акта и до перехода права собственности на Имущество не вправе распоряжаться Имуществом и несет риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества и бремя его содержания.

## **6. Прекращение договора**

6.1. Споры, возникающие при заключении и прекращении настоящего договора, разрешаются по соглашению сторон, а при не достижении соглашения - в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **7. Заключительные положения**

7.1. Расходы, связанные с оформлением настоящего договора, несет Покупатель.

7.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами будь то в устной или письменной форме до заключения настоящего договора.

7.3. Имущество по настоящему договору считается переданным после подписания Сторонами передаточного акта в соответствии со ст.556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Изменения существенных условий настоящего договора не допускаются.

7.6. Настоящий договор считается заключенным с даты его подписания сторонами.

7.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах:

- один экземпляр Продавцу;
- один экземпляр Покупателю;
- один экземпляр хранится в делах органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



Все экземпляры договора имеют одинаковую юридическую силу.

#### 8. Адреса и наименование сторон:

Продавец:

Покупатель:

Комитет имущественных отношений  
Администрации городского округа  
Электросталь Московской области  
144003, г. Электросталь, Московской  
области, ул. Мира, д.5  
ИНН 5053012866, КПП 505301001  
УФК по Московской области  
(«Финуправление» (Комитет  
имущественных отношений л/с 03000540182),  
Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по  
Московской области, г.Москва  
БИК 004525987  
Счет 401 028 108 453 700 000 04  
Казначейский счет 032 316 434 679 000 048 00

---

---

Приложение № 1

к Договору купли-продажи  
объекта незавершенного строительства  
от \_\_\_\_ № \_\_\_\_

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**

Город Электросталь Московской области

От \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_

Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области, зарегистрирован инспекцией ФНС по г. Электросталь Московской области, основной государственный регистрационный номер 1025007110072, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 23 января 2006 года серия 50 № 007344576, именуемый в дальнейшем "Продавец", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ с одной стороны, и

*Для юридических лиц:*

Покупатель \_\_\_\_\_,

(наименование юридического лица)

ИНН \_\_\_\_\_ внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) \_\_\_\_\_,

(дата и место гос. регистрации)

в лице \_\_\_\_\_,

(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)

действующего на основании Устава (доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_)

*Для физических лиц:*

Покупатель \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

(ФИО)

(серия, номер)

(кем и когда)

проживающий по адресу: \_\_\_\_\_

*Для индивидуальных предпринимателей:*

Покупатель \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_,

(ФИО)

внесенный в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей за основным государственным номером (ОГРН) \_\_\_\_\_ (дата и место гос. регистрации) \_\_\_\_\_

паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

(серия, номер)

(кем и когда выдан)

проживающий по адресу: \_\_\_\_\_

победитель аукциона \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны, в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли-продажи объекта незавершенного строительства от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ Продавец передал, а Покупатель принял:

Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524, площадью 1098 кв.м, степенью готовности 70 %, расположенный по адресу: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.2б, расположенный на земельном участке площадью 1050 кв.м с кадастровым номером 50:46:0030303:148 по адресу: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.2б, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

2. Продавец передал, а Покупатель принял Имущество в таком виде, в котором оно находилось на дату подписания договора купли-продажи.

3. Расчет по договору произведен полностью в размере \_\_\_\_\_.

4. Претензий у Покупателя к Продавцу по передаваемому имуществу не имеется.

5. Настоящий передаточный акт составлен в трех экземплярах, один из которых передается Продавцу, второй Покупателю, третий - в Управление Росреестра по Московской области.

Продавец:

Покупатель:

Комитет имущественных отношений

Администрации городского округа

Электросталь Московской области

144003, г. Электросталь, Московской

области, ул. Мира, д.5

ИНН 5053012866, КПП 505301001

УФК по Московской области

(«Финуправление» (Комитет

имущественных отношений л/с 03000540182),

Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по

Московской области, г.Москва

БИК 004525987

Счет 401 028 108 453 700 000 04

Казначейский счет 032 316 434 679 000 048 00

---

---

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2021, поступившего на рассмотрение 31.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306			
Кадастровый номер:	50:46:0030303:524		
Номер кадастрового квартала:	50:46:0030303		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2б		
Площадь, м2:	1098		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	70		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь	1098	в квадратных метрах
	площадь застройки	1098	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	Объект незавершенного строительства		
Кадастровая стоимость, руб.:	5104608.43		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:46:0030303:148		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мельникова Евгения, действующий(ая) на основании документа "" муниципальное образование "Городской округ Электросталь Московской области"		

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

М.П.

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

## Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306			
Кадастровый номер:		50:46:0030303:524	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники", ИНН: 5053001166, ОГРН: 1025007113230
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:46:0030303:524-50/046/2018-2 25.07.2018 19:12:13
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

М.П.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

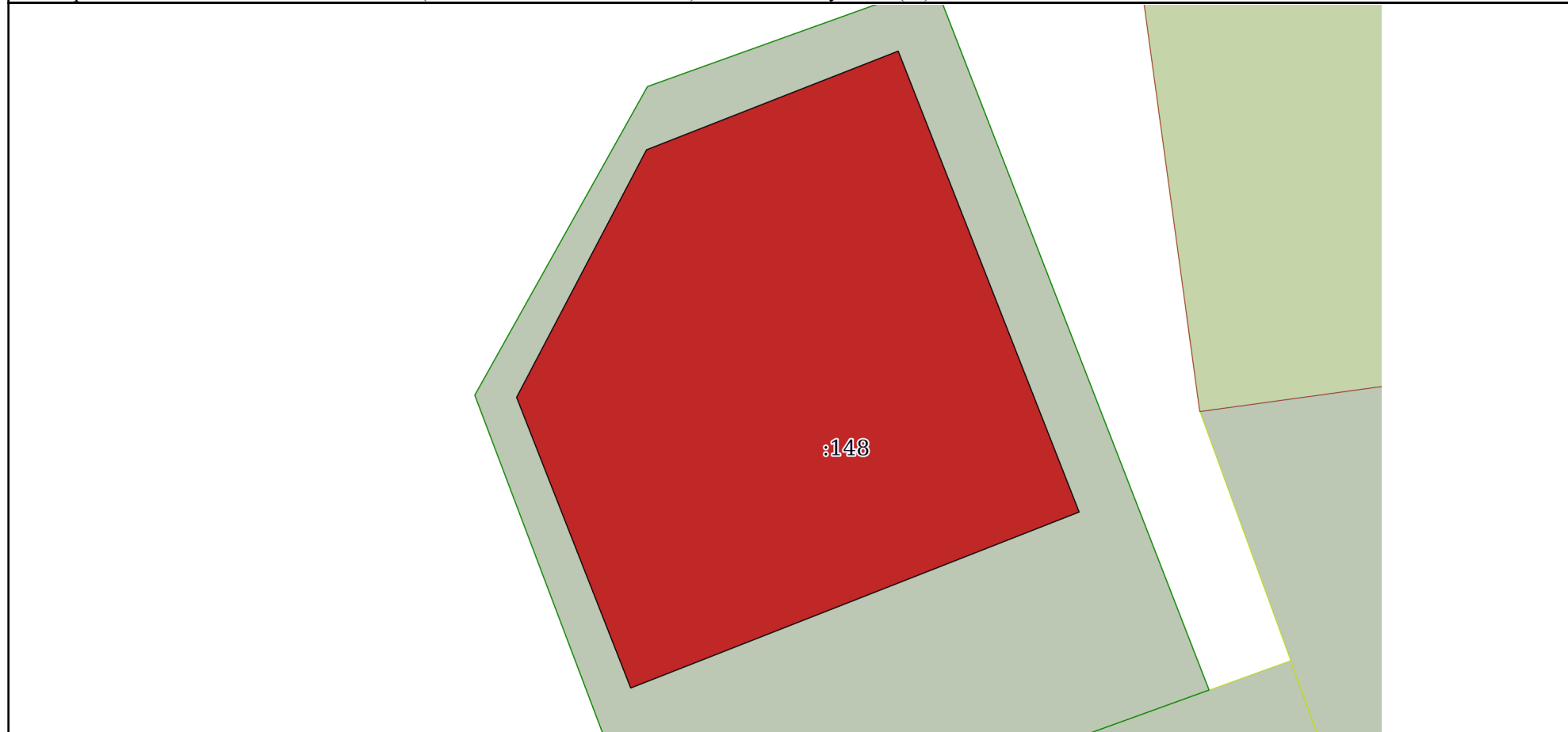
Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306

Кадастровый номер: 50:46:0030303:524

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2021, поступившего на рассмотрение 31.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114744901			
Кадастровый номер:	50:46:0030303:148		

Номер кадастрового квартала:	50:46:0030303
Дата присвоения кадастрового номера:	01.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2б
Площадь, м2:	1050 +/- 11
Кадастровая стоимость, руб:	3066283.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:46:0030303:524
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Мельникова Евгения, действующий(ая) на основании документа "" муниципальное образование "Городской округ Электросталь Московской области"

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

М.П.



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114744901			
Кадастровый номер:		50:46:0030303:148	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	не установлен
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

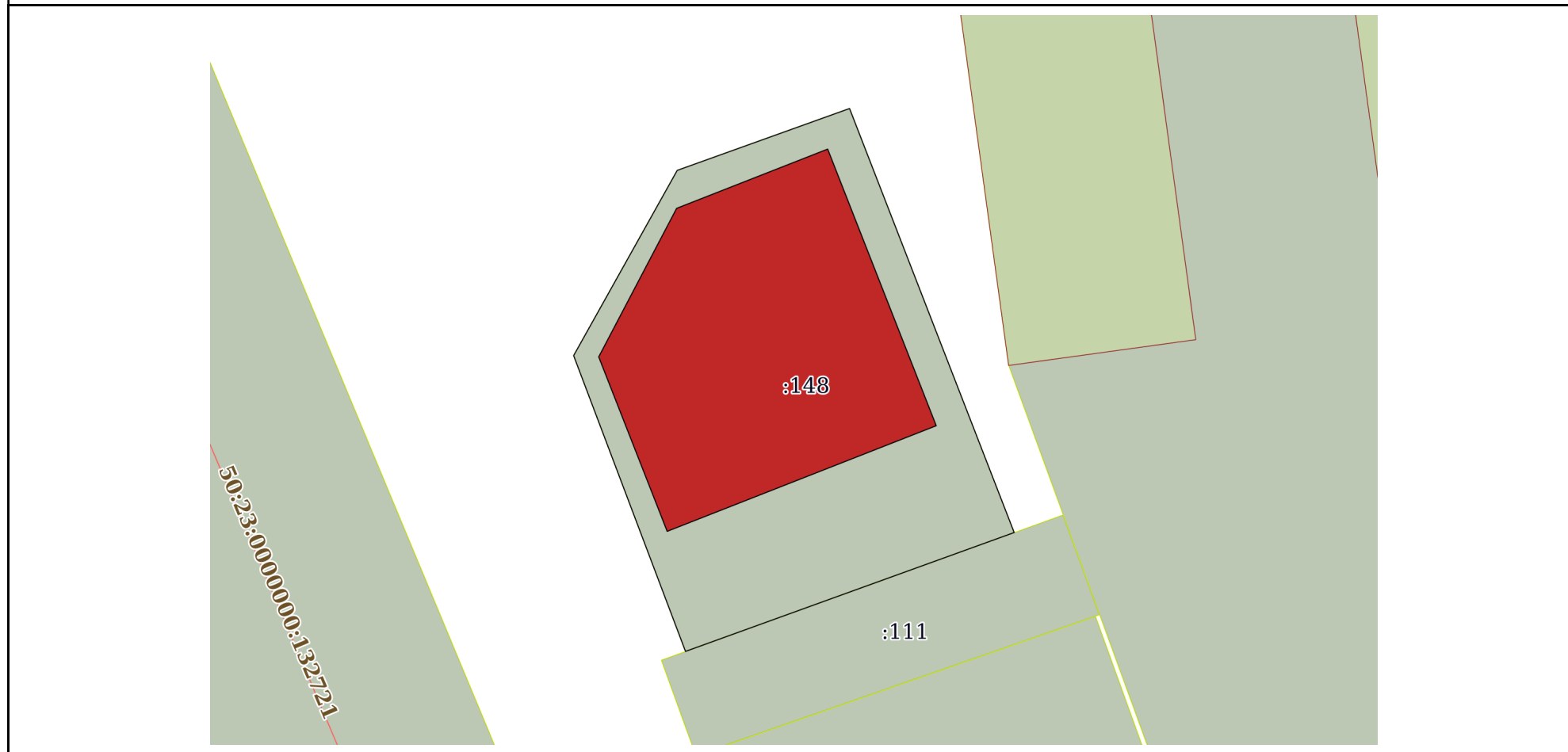
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114744901			
Кадастровый номер:		50:46:0030303:148	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500      Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области

**Категория вопроса:** Предоставление земельных участков, находящихся в собственности Московской области, в аренду путем организации и проведения аукциона

- кадастровый номер:	50:46:0030303:148
- номер кадастрового квартала	50:46:0030303
- площадь земельного участка (кв. м):	1050
- категория земель:	Земли населенных пунктов
- вид разрешенного использования:	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
- цель обращения	предоставление земельного участка на торгах
- адрес (место расположения):	Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2б
- дополнительная информация:	-

Таблица 1

№	Ограничения в соответствии с п.1, 2, 3, 4, 7, 13, 14 ч. 5, ч. 8 ст.27 Земельного кодекса Российской Федерации	Сведения	Источник информации
1.	Территории общего пользования:		
1.1	Границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденные документацией по планировке территории	Сведения об утвержденной документации по планировке территории отсутствуют	ИСОГД Московской области
1.2	Береговая полоса водного объекта общего пользования, расположение на земельном участке /образуемом земельном участке водного объекта общего пользования/части водного объекта общего пользования (сведения подлежат уточнению)	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
2.	Особо охраняемые природные территории.	Не расположен	Постановление Правительства МО от 11.02.2009 № 106/5 «Об утверждении Схемы развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Московской области»
3.	Особо ценные объекты культурного наследия народов Российской Федерации, объекты, включенные в Список всемирного наследия, историко-культурные заповедники, объекты археологического наследия, музеи-заповедники (сведения подлежат уточнению)	Не расположен	ИСОГД Московской области
4.	Строительство, реконструкция и (или) эксплуатация (размещение) объектов всех видов транспорта федерального и регионального значения	Не расположен	Постановление Правительства МО от 25.03.2016 № 230/8 «Об утверждении Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области» (ред. от 30.12.2020)

4.1	Строительство, реконструкция и (или) эксплуатация (размещение) объектов транспорта местного значения	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
5.	Зона с особыми условиями использования территории в соответствии с Решением Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 №500-1143 (сведения подлежат уточнению)	Не расположен	-
5.1	Зона с особыми условиями использования территории в соответствии с СП 2.1.4.2625-10 (сведения подлежат уточнению)	Не расположен	-
5.2	Зона с особыми условиями использования территории в соответствии СанПиН 2.1.4.1110-02 и иными нормативными правовыми актами в сфере санитарного законодательства (сведения подлежат уточнению)	Не расположен.	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
6.	Земли Гослесфонда и лесничества (сведения подлежат уточнению)	Пересечение с Границами лесничеств по Актам КЛХ (ЕГРН) отсутствует; Пересечение с Границами лесничеств по Приказам РЛХ, исключенных Росреестром отсутствует; Пересечение с сельскими лесами 2017 отсутствует; Пересечение с сельскими лесами 2018 отсутствует; Пересечение с землями лесного фонда по сведениям ЕГРН отсутствует; Пересечение с границами лесничества по сведениям ЕГРН отсутствует;  Пересечение с иными лесничествами отсутствует	ИСОГД Московской области, "Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ.

Таблица 2

№	Градостроительные ограничения	Сведения	Источник информации
1.	Зоны с особыми условиями использования территории:		
	- ЗОУИТ по сведениям Росреестра	Сведения отсутствуют	ИСОГД Московской области, Публичная кадастровая карта Росреестра
	- водоохранная (рыбоохранная) зона (сведения подлежат уточнению)	Не расположен	- Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
	- прибрежная защитная полоса (сведения подлежат уточнению)	Не расположен	- Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
	- округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь

природных лечебных ресурсов		Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
- зоны затопления и подтопления	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
- защитная зона объекта культурного наследия	Не расположен	ИСОГД Московской области
- территория объекта культурного наследия	Не расположен	ИСОГД Московской области
- зоны охраны объектов культурного наследия	Не расположен	ИСОГД Московской области
- охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)	Не расположен	ИСОГД Московской области
- приаэродромная территория	Расположен: Чкаловский Приаэродромная территория аэродрома: 1050 кв.м;	ИСОГД Московской области
- санитарно-защитная зона	Полностью расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов (сведения подлежат уточнению)	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
- охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
- охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
- зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
- охранный зона линий и сооружений связи	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)

	- охранная зона железных дорог	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
	- охранная зона тепловых сетей	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
	- придорожные полосы автомобильных дорог	Не расположен	ИСОГД Московской области, Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
	- зона охраняемого объекта	Не расположен	- Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
	- иные зоны с особыми условиями использования территорий	Не расположен	- Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
2	Мелиорируемые земли	Не расположен	ИСОГД Московской области
3	Особо ценные сельскохозяйственные угодья	Не относится	Распоряжение Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области от 10.10.2019 № 20РВ-349 «Об утверждении Перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается»
4.	Генеральный план: - функциональная(ые) зона (зоны), территория(ии)	О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области, утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
	- расположение в границах населенного пункта	В границах Город Электросталь 1050 кв.м	-
5.	Правила землепользования и застройки: - территориальная(ые) зона (зоны) - территория(ии)	О-1(1050 кв.м.); Градостроительный регламент территориальной зоны в приложении. Предельное количество этажей 3	Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Электросталь Московской области, утвержденные Постановлением администрации городского округа Электросталь Московской области от 02.06.2021 №427/6
6.	Утвержденные ППТ, ПМТ	Сведения отсутствуют	ИСОГД Московской области
		Заключение подготовлено на основании сведений, содержащихся в государственных информационных системах на дату подготовки заключения	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Приложение к заключению.

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Электросталь Московской области, утвержденные Постановлением администрации городского округа Электросталь Московской области от 02.06.2021 №427/6

О-1 – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Многофункциональная общественно-деловая зона О-1 установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	100 000	75%	3
3.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	30	100 000	75%	3
4.	Дома социального обслуживания	3.2.1	300	100 000	60%	3
5.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	300	100 000	60%	3
6.	Оказание услуг связи	3.2.3	500	100 000	60%	3
7.	Общепития	3.2.4	500	100 000	60%	3
8.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
9.	Здравоохранение	3.4	5 000	1 000 000	60%	3
10.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	2000	1 000 000	60%	3
11.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
12.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
13.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
14.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	1 000	1 000 000	50%	3
15.	Парки культуры и отдыха	3.6.2	10 000	500 000	50%	3
16.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3
17.	Общественное управление	3.8	300	100 000	60%	3
18.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
19.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению			
20.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	500	10 000	60%	3



Приложение к заключению.

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Электросталь Московской области, утвержденные Постановлением администрации городского округа Электросталь Московской области от 02.06.2021 №427/6

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
21.	Предпринимательство	4.0	300	100 000	60%	3
22.	Деловое управление	4.1	300	100 000	55%	3
23.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 000	Не подлежит установлению	50%	3
24.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
25.	Магазины	4.4	300	10 000	50%	3
26.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
27.	Общественное питание	4.6	300	10 000	50%	3
28.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	60%	3
29.	Развлекательные мероприятия	4.8.1	1 500	500 000	55%	3
30.	Проведение азартных игр	4.8.2	5 000	100 000	55%	3
31.	Служебные гаражи	4.9	500	20 000	60%	3
32.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	500	10 000	45%	3
33.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	300	10 000	45%	3
34.	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2	300	10 000	45%	3
35.	Автомобильные мойки	4.9.1.3	300	10 000	45%	3
36.	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	300	10 000	45%	3
37.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	1 500	50 000	60%	3
38.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
39.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
40.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
41.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
42.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

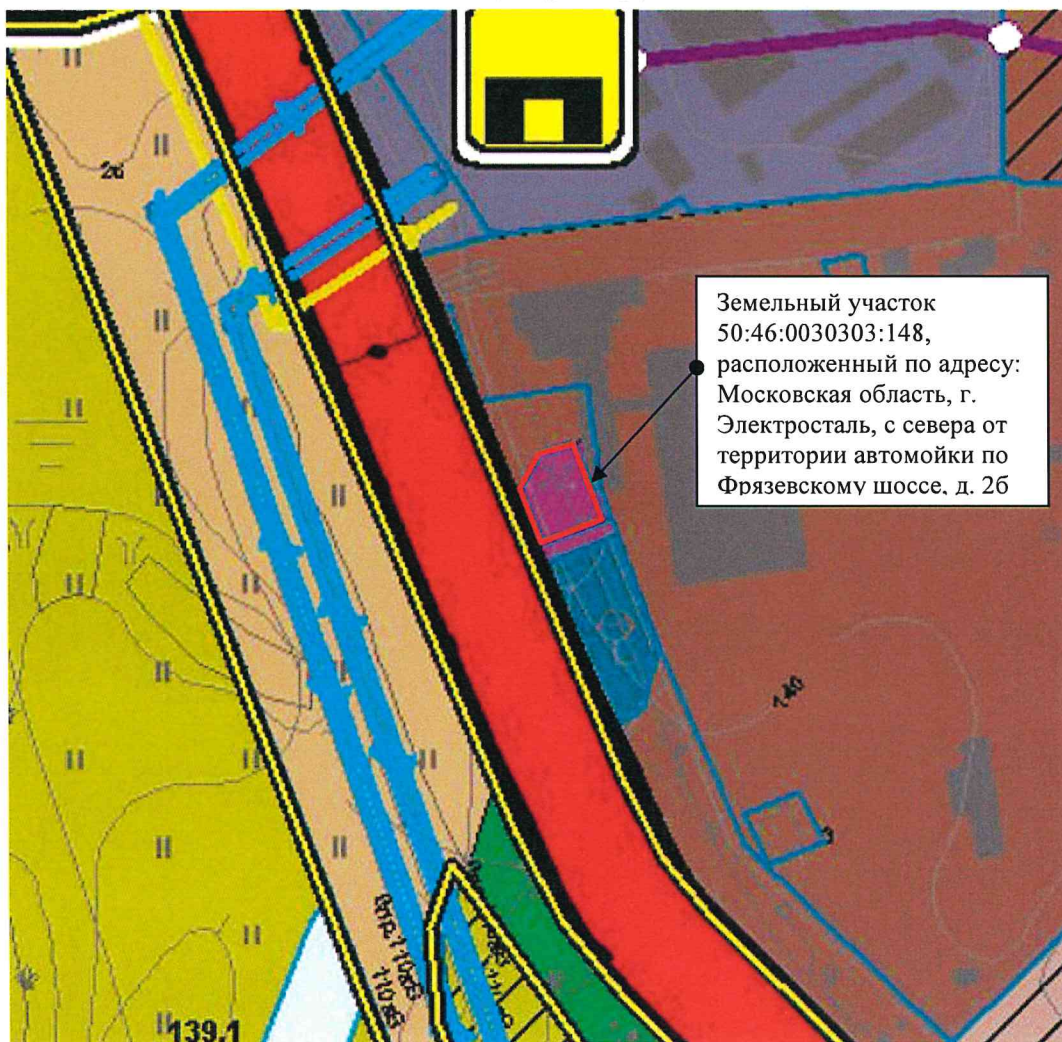
1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	500 (15)**	20 000 (50)**	75% (100%)**	3 (0)**
			** - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
2.	Приюты для животных	3.10.2	1 000	100 000	60%	3
3.	Спорт	5.1	1 000	1 000 000	75%	3
4.	Склады	6.9	500	Не подлежит установлению	60%	3
5.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется			

Показатели по параметрам застройки зоны О-1: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.





**Фрагмент Генерального плана городского округа Электросталь Московской области, утвержденного решением  
Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 11.09.2020 № 455/76  
(Карта функциональных зон муниципального образования)**



Земельный участок  
50:46:0030303:148,  
расположенный по адресу:  
Московская область, г.  
Электросталь, с севера от  
территории автостоянки по  
Фрязевскому шоссе, д. 26

**Условные обозначения:**

**Границы**

-  Границы городского округа
-  Границы населенных пунктов утверждаемые
-  Планируемые границы населенных пунктов с учетом территорий, отнесенных к землям лесного фонда, подлежащих к включению в границы населенных пунктов в порядке, предусмотренном законодательством РФ
-  Земельных участков поставленных на кадастровый учет

**Функциональные зоны\***

-  Многофункциональная общественно-депозитарная зона

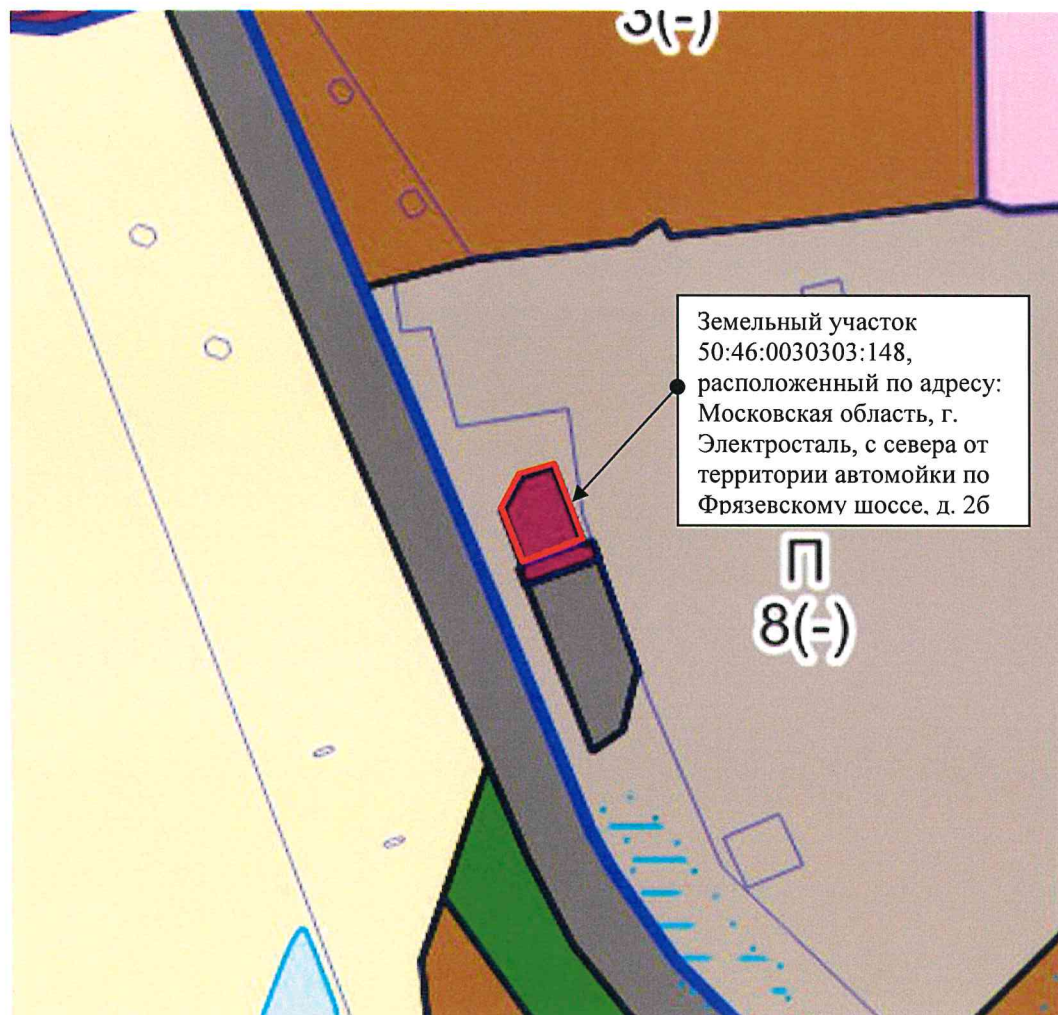
Начальник управления архитектуры и градостроительства  
Администрации городского округа Электросталь Московской области



Д.В. Булатов





**Фрагмент Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа  
Электросталь Московской области, утвержденных постановлением Администрации городского округа  
Электросталь Московской области от 02.06.2021 №427/6**

**(Карта градостроительного зонирования с установленными территориями, в границах которых  
предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории)**





**Условные обозначения:**

Границы

-  Городских округов
-  Земельных участков (по данным ЕГРН)
-  Территориальных зон
-  Границы населенных пунктов, утверждённые

Объекты транспортной инфраструктуры

-  Автомобильные дороги
-  Железнодорожные пути

Территориальные зоны

-  О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона

Предельное количество этажей объектов капитального строительства в границах соответствующей территориальной зоны, допускающих строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, составляет 3 этажа, если иное не указано на карте градостроительного зонирования.

Начальник управления архитектуры и градостроительства  
Администрации городского округа Электросталь Московской области



Д.В. Булатов

## Статья 29. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов культуры, торговли, здравоохранения, общественного питания, социального и культурно-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В состав общественно-деловых зон включены следующие территориальные зоны:

- многофункциональная общественно-деловая зона (О-1);
- специализированная общественно-деловая зона (О-2);
- зона обслуживания жилой застройки (О-2Б);
- зона объектов физической культуры и массового спорта (О-3);
- зона объектов отдыха и туризма (О-4).

### О-1 – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Многофункциональная общественно-деловая зона О-1 установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

#### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	100 000	75%	3
3.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	30	100 000	75%	3
4.	Дома социального обслуживания	3.2.1	300	100 000	60%	3
5.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	300	100 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
6.	Оказание услуг связи	3.2.3	500	100 000	60%	3
7.	Общезития	3.2.4	500	100 000	60%	3
8.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
9.	Здравоохранение	3.4	5 000	1 000 000	60%	3
10.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	2000	1 000 000	60%	3
11.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
12.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
13.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
14.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	1 000	1 000 000	50%	3
15.	Парки культуры и отдыха	3.6.2	10 000	500 000	50%	3
16.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3
17.	Общественное управление	3.8	300	100 000	60%	3
18.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
19.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению			
20.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	500	10 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
21.	Предпринимательство	4.0	300	100 000	60%	3
22.	Деловое управление	4.1	300	100 000	55%	3
23.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2	5 000	Не подлежит установлению	50%	3
24.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
25.	Магазины	4.4	300	10 000	50%	3
26.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
27.	Общественное питание	4.6	300	10 000	50%	3
28.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	60%	3
29.	Развлекательные мероприятия	4.8.1	1 500	500 000	55%	3
30.	Проведение азартных игр	4.8.2	5 000	100 000	55%	3
31.	Служебные гаражи	4.9	500	20 000	60%	3
32.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	500	10 000	45%	3
33.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	300	10 000	45%	3
34.	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2	300	10 000	45%	3
35.	Автомобильные мойки	4.9.1.3	300	10 000	45%	3
36.	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	300	10 000	45%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
37.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	1 500	50 000	60%	3
38.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
39.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
40.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
41.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
42.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	500 (15)**	20 000 (50)**	75% (100%)**	3 (0)**
			** - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
2.	Приюты для животных	3.10.2	1 000	100 000	60%	3
3.	Спорт	5.1	1 000	1 000 000	75%	3
4.	Склады	6.9	500	Не подлежит установлению	60%	3
5.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется			

Показатели по параметрам застройки зоны О-1: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.



# ОТЧЕТ № 364-5/21

Об определении рыночной стоимости:  
имущества

ЗАКАЗЧИК: КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО « ИНДАСТРИАЛ АППРЭЙЗАЛ »

ДАТА ОЦЕНКИ: 06.10.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06.10.2021 г.

В соответствии с Муниципальным контрактом № 40/21-Б от 22.09.2021 г. года специалистами ООО «ИНДАСТРИАЛ АППРЭЙЗАЛ» определена рыночная стоимость муниципального имущества

Цель: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки:

-при отчуждении имущества в соответствии со ст. 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299

Оценка проведена по состоянию в условиях и ценах на 06.10.2021 г. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены в период с 22.09.2021 г. по 06.10.2021 г.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки ФСО №1,2,3 (Приказы Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г.), ФСО № 10 (Приказ Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г.). Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»

В результате проведенных расчетов, Оценщик сделал вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 06.10.2021 г., составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость здания (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б	1098,0-здание; 1050,0-земельный участок;	23 797 200	3 638 250	27 435 450
Итого			23 797 200	3 638 250	27 435 450

**Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**27 435 450 (Двадцать семь миллионов четыреста тридцать пять тысяч четыреста пятьдесят) руб.**

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость здания (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б	1098,0-здание; 1050,0-земельный участок;	19 831 000	3 638 250	23 469 250
Итого			19 831 000	3 638 250	23 469 250

**Итоговая величина рыночной стоимости (без учета НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**23 469 250 (Двадцать три миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч двести пятьдесят)**

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

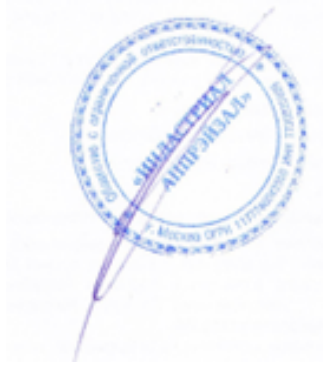
Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор  
ООО «ИНДАСТРИАЛ АППРЭЙЗАЛ»  
Цыганлистый А.В.



Оценщик Цымбалистый  
А.В.



## СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
5.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	11
5.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	12
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	13
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	16
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	19
10.1. Основные социально-экономического показатели Российской Федерации январь 2021 19	
10.2. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость.....	21
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
11.1. Методология процесса оценки .....	22
11.2. Затратный подход .....	22
11.3. Сравнительный подход .....	22
11.4. Доходный подход.....	22
11.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из подходов .....	23
12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	25
12.1. Методология оценки .....	<b>ОШИБКА! Закладка не определена.</b>
12.2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом.....	25
12.3. Определение стоимости в рамках затратного подхода.....	25
12.4. Заключение о стоимости, рассчитанной в рамках затратного подхода.....	38
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	46
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	48
15. СПИСОК НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ .....	49
16. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	50
16.1. Документы, подтверждающие квалификацию оценщика.....	50
16.2. Информация, использованная в отчете .....	55

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основания для проведения оценки	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 40/21-Б от 22.09.2021
Объект оценки	Перечень имущества для оценки предоставлен ниже
Состав объекта оценки	Объект оценки представлен единым объектом без разделения на составные части
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Оцениваемые права Заказчика в отношении Объекта оценки	Право собственности
Обременения и ограничения связанные с Объектом оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектом оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом настоящей оценки являются величина рыночной стоимости Объекта оценки.</p> <p>Предполагаемое использование результатов оценки (задача проведения оценки) – при отчуждении имущества в соответствии со ст. 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299</p> <p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.</li> <li>2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.</li> <li>3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.</li> <li>4. Мнение оценщиков относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки Объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки.</li> <li>5. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.</li> <li>6. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в Объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.</li> <li>7. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.</li> <li>8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.</li> </ol>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>▪ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;</li> <li>▪ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(п. 6, ФСО №2, ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в актуальной на дату оценки редакции).</p>

Дата оценки	06.10.2021 г.
Срок проведения оценки	с 22.09.2021 г. по 06.10.2021 г.
Документы, характеризующие Объект оценки	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 40/21-Б от 22.09.2021
Особые условия	Отсутствуют
Пределы применения полученного результата	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком. В соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015 №216-ФЗ) «рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 мес. с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. 2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки. 3. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка. 4. После процедуры согласования полученных результатов по подходам итоговую рыночную стоимость объекта оценки необходимо выразить в виде одного значения (без указания доверительного диапазона). 5. Оценщики и Исполнитель не дают каких-либо гарантий с их стороны в отношении заключения сделок, связанных с объектом оценки, на основе установленной Оценщиками рыночной стоимости такого объекта. 6. Оценщики и Исполнитель принимают предоставляемую Заказчиком информацию об объекте без проведения дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность.
Иная информация, предусмотренная Федеральными стандартами оценки	1. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки выражена единым значением. 2. В ходе проведения оценки, Оценщик может привлекать отраслевых специалистов, обладающих специальными знаниями, необходимыми для проведения оценки объекта оценки.

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При выполнении работы по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком были использованы и соблюдены следующие стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)». Утвержденный Приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г.
- СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков АСОО «СОЮЗ», утверждены Решением совета Партнерства АСОО «СОЮЗ», протокол № 2 от 10 сентября 2006 г.;
- КОДЕКС ЭТИКИ ЧЛЕНОВ Некоммерческого Партнерства Саморегулируемая организация оценщиков АСОО «СОЮЗ», утвержден общим собранием членов АСОО «СОЮЗ», протокол от 25 декабря 2011 г.

Применяемые федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п.2. ФСО №№1,2,3,7,10.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Также согласно п. 3 ФСО № 3, Оценщик, подготовивший отчет, обязан использовать стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

### 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

В настоящем Отчёте использованы следующие ограничивающие условия и допущения:

- Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- Исполнитель в процессе подготовки Отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
- Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
- Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
- Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
- Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических, социальных и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому делает ссылки на источники информации.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке: может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы представлены не были. Оценщик допускает, что Объект оценки принадлежит на праве собственности.
- Техническое состояние Объектов оценки было определено со слов Заказчика
- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера, т.к. наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
- При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).



#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Полное наименование</b>	<b>КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b>	
<b>Реквизиты</b>	<b>Реквизиты</b>	<b>Описание</b>
	Полное наименование	КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	Местонахождение	144003, Московская область, г. Электросталь, ул. Мира, дом 5
	ИНН / КПП	5053012866/505301001

Оценщики, работающие на основании трудового договора	<p>Цымбалистый Антон Валерьевич          Действительный член Саморегулируемой организации АСОО «СОЮЗ» (место нахождения по адресу: 105064, г.Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.13/3, корп. 1, оф. 12)          № 0991R/776/20136/21, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 03.09.2021 по 02.09.2022. Страховая сумма 3000000 (три миллиона руб.)          Трудовой договор с ООО «Индастриал Аппрэйзал» №1/2017 от 01.02.2017 г.          Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №029912-1 от 24.09.2021.          Стаж работы в оценочной деятельности: 7 лет          Номер контактного телефона: +7 (499) 755-72-45.          Почтовый адрес Оценщика: 121059, г. Москва, ул. Большая Дорогомиловская, д. 8, оф. 2.          Адрес электронной почты Оценщика: info@iappraisal.ru.</p>
Местонахождение Оценщиков	121059, г. Москва, ул. Большая Дорогомиловская, д. 8, оф. 2
Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор (Исполнитель)	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Индастриал Аппрэйзал» (ООО «Индастриал Аппрэйзал»)          Местонахождение: 1-я Фрезерная улица, 2/1к2, оф. 509, Москва          Почтовый адрес: 1-я Фрезерная улица, 2/1к2, оф. 509, Москва          ОГРН 1177746042550, дата присвоения 20.01.2017 г.          ИНН 7730225909, КПП 772101001          Р/сч 40702810770010013653 в Московском филиале АО КБ "МОДУЛЬБАНК" г.Москва          БИК 044525092          К/сч 30101810645250000092          Тел.: +7 (499) 755-72-45</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в АО "АльфаСтрахование", полис страхования ответственности № 0991R/776/20094/21 от 02.04.2020 г., период действия с 05.04.2021 г. по 04.04.2022 г. Страховая сумма/лимит ответственности: 5 500 000 руб.
Сведения о независимости Оценщиков и Исполнителя	Исполнитель и Оценщик, с которым Исполнитель заключил трудовой договор, независимы от Заказчика по смыслу ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием для проведения оценки является МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 40/21-Б от 22.09.2021

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки –

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб. в результате применения доходного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб. в результате применения сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб. в результате применения затратного подхода
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б	1098,0-здание; 1050,0-земельный участок;	Не применялся	Не применялся	27 435 450
Итого					27 435 450

**Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**27 435 450 (Двадцать семь миллионов четыреста тридцать пять тысяч четыреста пятьдесят) руб.**

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб. в результате применения доходного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб. в результате применения сравнительного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб. в результате применения затратного подхода
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б	1098,0-здание; 1050,0-земельный участок;	Не применялся	Не применялся	23 469 250
Итого					23 469 250

**Итоговая величина рыночной стоимости (без учета НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**23 469 250 (Двадцать три миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч двести пятьдесят)**

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки:

при отчуждении имущества в соответствии со ст. 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299

Вид права: Право собственности;

## 5.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки, проведена затратным подходом. Результаты определения стоимости представлены в таблице далее.

**Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость здания (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомайки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б	1098,0- здание; 1050,0- земельный участок;	23 797 200	3 638 250	27 435 450
Итого			23 797 200	3 638 250	27 435 450

**Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомайки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**27 435 450 (Двадцать семь миллионов четыреста тридцать пять тысяч четыреста пятьдесят) руб.**

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость здания (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомайки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б	1098,0- здание; 1050,0- земельный участок;	19 831 000	3 638 250	23 469 250
Итого			19 831 000	3 638 250	23 469 250

**Итоговая величина рыночной стоимости (без учета НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомайки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**23 469 250 (Двадцать три миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч двести пятьдесят)**

## 5.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию в условиях и ценах на 06.10.2021 г.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены в период с 22.09.2021 г. по 06.10.2021 г. Оценка произведена на основании представленной документации, устной информации представителей Заказчика.

В результате проведенных расчетов, Оценщик сделал вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 06.10.2021 г., составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость здания (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомайки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б	1098,0- здание; 1050,0- земельный участок;	23 797 200	3 638 250	27 435 450
Итого			23 797 200	3 638 250	27 435 450

**Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**27 435 450 (Двадцать семь миллионов четыреста тридцать пять тысяч четыреста пятьдесят) руб.**

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость здания (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б	1098,0-здание; 1050,0-земельный участок;	19 831 000	3 638 250	23 469 250
Итого			19 831 000	3 638 250	23 469 250

**Итоговая величина рыночной стоимости (без учета НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**23 469 250 (Двадцать три миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч двести пятьдесят)**

### **5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ**

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки Объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки.
5. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
6. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в Объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
7. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.
10. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## 6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Обременение** – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

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

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

**Специализированное имущество.** Имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами.

**Износ** – потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и (или) его морального устаревания.

**Физический износ** – потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть устранимым или неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

**Функциональное устаревание** – потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и пр.). Функциональный износ может быть как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.

**Внешнее (экономическое) устаревание** – потеря стоимости вследствие факторов «извне»: изменения ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий и т.д.

**Срок полезного использования** – определенный нормативами актами срок службы имущества.

**Нормативный срок службы** – определенный нормативами актами срок службы имущества.

**Хронологический возраст** – это временной промежуток времени, прошедший от даты приобретения имущества.

**Наиболее эффективное использование** определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость объекта на Дату оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Аналогичный объект** (объект-аналог) – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда

стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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.

(п. 6, ФСО №2, ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в актуальной на дату оценки редакции).

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. (п. 8 ФСО №2, ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в актуальной на дату оценки редакции)

## 7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО 1, 2, 3, 10), а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, членами которой является Оценщик.

В отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами Объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов или с какими-то иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему Отчету и заключенному договору.

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Приведенные анализы, мнения и выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональным, непредвзятым анализом, мнениями и выводами.

Специалисты ООО «ИНДАСТРИАЛ АППРЭЙЗАЛ» являются профессиональными Оценщиками, обладающими необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами, а также имеющими достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

Ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный Отчет, не оказывали профессионального содействия Оценщику.

Профессиональная ответственность Оценщиков, принимавших участие в настоящей оценке, застрахована.

В соответствии с практикой компании ООО «ИНДАСТРИАЛ АППРЭЙЗАЛ» уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только для целей, указанных в задании на оценку.

Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

## 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подготовивший настоящий Отчет, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами Оценщика, подготовившего настоящий Отчет.
3. Оценщик, подготовивший настоящий Отчет, не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, являющемся предметом данного Отчета; Оценщик, подготовивший настоящий Отчет, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Вознаграждение Оценщика, подготовившего настоящий Отчет, ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование Оценщика, подготовившего настоящий Отчет, соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик, подготовивший настоящий Отчет, имеет необходимый опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
7. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.



## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объектом оценки является** имущество в составе

Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:46:0030303:524, площадь 1098 кв.м., степень готовности 70% адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.2б с земельным участком, кадастровый номер 50:46:0030303:148, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, площадь 1050 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.2б.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен ниже: Муниципальный контракт № 40/21-Б от 22.09.2021

**Таблица 2. Анализ прав на оцениваемый объект, общезкономическое описание**

Наименование показателя	Характеристика
Имущественные права на объект (правоустанавливающие, правоподтверждающие документы)	Право собственности. <sup>1</sup>
Наименование правообладателей	Нет данных
Обременения объекта оценки	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость объекта оценки, руб. (Первоначальная)	Нет данных
Особые условия	Нет данных

<sup>1</sup> См. раздел 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) на стр. 8

Таблица 3. Характеристики Объекта оценки

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Ограничения	Этажность
1. Объект незавершенного строительства, степень готовности 70%	Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.2б	50:46:0030303:524	1098,0	Нет	2
2. Земельный участок, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.2б	50:46:0030303:148	1050,0	Нет	-

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

Не выявлены

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

### 10.1. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОКАЗАТЕЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯНВАРЬ 2021

#### I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106606,6 <sup>1)</sup>	96,9	102,0
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 <sup>2)</sup>	101,0

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январь-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январь-сентябрю 2018 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3

	Январь 2021 г.	В % к		Справочно январь 2020 г. в % к	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январю 2019 г.	декабрю 2019 г.
Индекс промышленного производства		97,5	78,9	101,2	82,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	180,9	100,7	54,5	102,9	54,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	453,9	98,0	94,7	96,1	95,4
в том числе железнодорожного транспорта	211,7	101,1	93,3	95,0	95,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2803,7	99,9	78,5	102,7	75,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	782,9	90,6	92,2	100,8	90,5
Индекс потребительских цен		105,2	100,7	102,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,7	103,5	99,1	101,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3 <sup>3)</sup>	124,0	97,4	95,0	100,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,5 <sup>3)</sup>	в 3,6р.	91,2	95,4	101,2

3) Предварительные данные.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	2019 г. в % к 2018 г.	Декабрь 2019 г. в % к декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	571,5	84,7	60,5	94,4	115,1	97,4	100,5	108,3
в том числе:								
экспорт товаров	331,7	79,0	35,5	89,6	119,1	94,6	96,0	110,5
импорт товаров	239,7	94,2	24,9	102,3	109,8	102,3	108,7	104,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>4)</sup> :								
номинальная, рублей	51083	106,0	69278	109,7	140,7	109,5	110,1	134,5
реальная		102,5		104,6	139,5	104,8	106,9	134,0

4) За 2020 г. данные предварительные.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OmnPvYUx/oper-01-21.pdf>

Социально-экономическое развитие Московской области январь 2021

## СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь 2021 года
	в % к уровню предыдущего года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	107,9
СТРОИТЕЛЬСТВО	90,8
ИНВЕСТИЦИИ	90,8 (2020 г.)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	106,7
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	91,8
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	102,1 (2020 г.)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	57 087,2
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ (В СРЕДНЕМ ЗА НОЯБРЬ 2020 Г – ЯНВАРЬ 2021 Г)	4,0

**ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ  
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ**

в январе 2021 года

по объемам



\*1-12 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают компенсационную надбавку к заработной плате.  
В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/9162348>

Основные выводы:

- Наблюдается рост ВВП.
- Наблюдается рост инвестиций в основной капитал
- Сокращаются реальные располагаемые денежные доходы.

## **10.2. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) - такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299), в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по ценообразующим факторам.

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

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка.

В рамках настоящего Отчета оценщик выделяет следующие основные ценообразующие факторы:

- права собственности на объект,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- физические характеристики,
- техническое состояние.

## **11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **11.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

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.

### **11.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

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 (п.18 ФСО № 1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО № 1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО № 1).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п.24а ФСО №7).

### **11.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО № 1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.13 ФСО № 1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО № 1).

### **11.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1)

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1)

## 11.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ

В общем случае оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов. Для различных видов активов существуют различные методы, реализуемые в рамках основных оценочных подходов.

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

Основными критериями при выборе возможных для использования при оценке рыночной стоимости имущества подходов является наличие в полном объеме необходимой рыночной информации, а также наличие у объекта оценки специфических особенностей, при которых использование какого-либо из подходов становится невозможным.

Ниже приводится анализ возможности применения в расчете рыночной стоимости оцениваемого имущества затратного, сравнительного и доходного подходов, а также, в случае необходимости, обоснование отказа от использования какого-либо из них.

В рамках затратного подхода определяются затраты на воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Из определения видов стоимости следует, что расчеты стоимости воспроизводства/замещения проводятся на базе рыночной стоимости (к примеру, используются рыночные аналоги либо рыночная информация о соответствующих индексах удорожания), но с некоторыми ограничениями, которые могут быть связаны со спецификой объектов оценки.

Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу о целесообразности применения затратного подхода.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что потенциальный инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та цена, за которую можно купить сопоставимые объекты на открытом рынке.

Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Метод сравнения продаж наиболее действителен для объектов оценки, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такой объект на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не приемлем. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых
- Приведение ряда показателей продажных цен сравнимых объектов к одному, или диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.
- При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять шесть основных элементов сравнения,

которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на объект,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- состояние рынка,
- физические характеристики,
- техническое состояние.

Проанализировав доступную информацию, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения сравнительного подхода для оценки оборудования, поскольку экспонируемые на рынке аналоги предлагаются как ранее не эксплуатируемые или восстановленные, а оценивается оборудование в удовлетворительном состоянии, что вызывает необходимость введения соответствующих корректировок. Применение аналогов в отличном состоянии целесообразно в рамках сравнительного подхода.

В результате проведенного анализа Оценщик отказался от использования в расчетах доходного подхода, поскольку оцениваемые объекты являются частью активов всего производственного комплекса и выделить доходы и расходы, приходящиеся на их долю, не представляется возможным.

Таким образом, на основе проведенного анализа различных подходов и имеющейся в распоряжении Оценщика информации, было принято решение о применении при расчете рыночной стоимости оцениваемого имущества затратного подхода.

**Вывод: Оценщик считает возможным применение затратного подхода для оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.**



## 12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

### 12.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

#### 12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно ФСО №7 в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость сооружений определяется без учета стоимости прав на земельные участки, на которых они расположены, так как оцениваемые объекты являются электрическими сетями и располагаются над землей.

#### Определение полной стоимости замещения (воспроизводства) объектов недвижимого имущества

Для определения стоимости нового строительства, то есть для расчетов затрат на замещение (воспроизводство) оцениваемого объекта недвижимости, используются следующие основные методы:

- сметный метод;
- метод показателей потребительской стоимости;
- метод укрупненных показателей стоимости по видам работ;
- ресурсный метод;
- метод сравнительной единицы;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости;
- метод объектов-аналогов, и др.

В результате анализа Оценщик в рамках затратного подхода для определения затрат на замещение (воспроизводство) сооружений применил следующие методы:

- метод укрупненных показателей стоимости, содержащихся в сборнике и бюллетене КО-ИНВЕСТ из серии «Справочник оценщика»;

#### Определение затрат на замещение зданий и сооружений методом укрупненных показателей по сборникам КО-ИНВЕСТ

Укрупненные показатели стоимости, содержащиеся в издании КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», являются наиболее приемлемыми для расчета как наиболее полно отражающие современные объемно-планировочные, конструктивные решения и использованные строительные материалы, соответствующие тем, которые имеются в оцениваемых объектах. Данный справочник содержит техническое описание объектов-аналогов, стоимостные показатели в уровне цен Московской области, дифференцированные по элементам зданий для нескольких уровней класса качества и конструктивных систем.

Величина затрат на замещение определяется по формуле:

$$C_z = ((C_{\text{баз}} + SDC) * K) * N * K_d,$$

где

$C_z$  - затраты на замещение улучшения без учета износа;

$C_{\text{баз}}$  - справочный стоимостный показатель на единицу измерения улучшений по состоянию на дату издания справочника;

$SDC$  - итоговая поправка по первой группе, выраженная в рублях на единицу измерения (сравнения) улучшений;

K - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

N - количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь, протяженность и пр.);

Kд - прибыль предпринимателя (девелопера).

Данные об объемно-планировочных решениях оцениваемых объектов недвижимого имущества принимались согласно описанию оцениваемых объектов, предоставленному Заказчиком.

Подбор укрупненных показателей стоимости определялся для зданий и сооружений, по которым Заказчиком были предоставлены технические характеристики, достаточные для расчета стоимости по укрупненным показателям.

При подборе укрупненных показателей стоимости Оценщик ориентировался на идентичность конструктивных (КС - класс конструктивной системы) решений оцениваемых объектов и справочных показателей.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому показателю. Необходимо учесть расхождения в конструктивных элементах, материалах отделки, объемно-планировочных решениях оцениваемого объекта и объекта-аналога.

Для расчета вводятся следующие поправки:

Группа поправок (SDC), выраженная в рублях на единицу сравнения объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен;
- на различие в высоте этажа;
- на различие в конструктивных решениях;
- на фундамент;
- на конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных сетей.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;
- на сейсмичность;
- на доначисления к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли;
- на регионально-экономические поправки;
- на изменение цен после издания справочника.

Группа поправок (SDC), выраженная в рублях на единицу сравнения объекта недвижимости:

#### **Поправка на различие в конструктивных элементах**

Поправка на различие в конструктивных элементах применяется, если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта существенно отличается от технического решения того же элемента справочного объекта. Стоимость оцениваемого элемента ( $C_0$ ) рассчитывается по формуле:

$$C_0 = C_c \times \frac{\phi_0}{\phi_c},$$

где

$C_0$  и  $C_c$  - стоимость конструктивного элемента для оцениваемого и для справочного здания соответственно.

$\phi_0$  и  $\phi_c$  - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого и справочного объекта.

#### **Поправка на отсутствие части наружных стен**

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены улучшения ( $\Delta C_{ст}$ ), применяется тогда, когда оцениваемое улучшение является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст},$$

где

$\alpha_{ст}$  - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен не пристроенного объекта

недвижимости;

$\Delta C_{ст}$  - справочная стоимость стен не пристроенного улучшения, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»

#### Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta Ch$ ) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_a},$$

где

$C_{пер}$ ,  $C_{пол}$ ,  $C_{карк}$  - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объекта недвижимости, соответственно, перекрытий (гр. 5 «Перекрытия и покрытия»), пола (гр.8 «Полы»), каркаса (графа 2 «Каркас»), руб./куб. м\$

$h_o$ ,  $h_a$  - средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Группа поправок ( $K$ ), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

#### Поправка на различие в строительном объеме улучшения

Поправка на разницу между строительным объемом оцениваемого объекта недвижимости ( $V_o$ ) и объемом объектов-аналогов ( $V_a$ ) определяется с помощью коэффициентов, представленных ниже (см. Таблица 4).

Таблица 4. Поправка на разницу в объеме ( $V$ , куб. м) или площади ( $S$ , кв. м)

**Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием  $V_o$ ,  $S_o$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника  $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ) определяется с помощью коэффициентов:**

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	$K_o$	$S_o/S_{спр}$	$K_o$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Размер корректировки составит 1,1.

#### Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_{сейсм}$ ) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике.

Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c},$$

где

$\alpha_c$ ,  $\alpha_j$  - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в  $j$ -ом районе расположения оцениваемого объекта (см. Таблица 5).

Таблица 5. Коэффициент уровня стоимости здания при различной сейсмичности

**Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_{\text{сейсм}}$ )** вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c},$$

$\alpha_c$  и  $\alpha_j$  — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в  $j$ -ом районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в баллах	$\alpha$
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Поправка на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли не производилась по причине отсутствия различия в указанных затратах между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

#### **Поправка на региональное различие в уровне цен**

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости объектов недвижимости в конкретном регионе. Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений использованы для справочников КО-ИНВЕСТ выпуска 2016 г. в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве» (Выпуск 104, табл. 2.2.2). Данный справочник составлен для Московской области, объект оценки расположен в Московской области, данный коэффициент равен 1,00.

Поправка на изменение цен после издания справочника

Коэффициент изменения стоимости строительства (Кинфл) рассчитывался по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = \frac{I_o}{I_{\text{спр}}},$$

где

Кинфл - коэффициент изменения стоимости строительства;

$I_o$  - индекс цен в строительстве за июль 2020 г.;

$I_{\text{спр}}$  - индекс цен в строительстве на 2016 г.

$I_o$  и  $I_{\text{спр}}$  - принимаются по данным справочника «Индексы цен в строительстве» №112, 2020 г. (табл. 2.1) для Московской области.

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10182	0,09833
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,975	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,651	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,205	5,444	6,037	6,010	5,489
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
<b>2019 г.</b>	<b>11,434</b>	<b>10,097</b>	<b>9,377</b>	<b>9,131</b>	<b>9,087</b>	<b>9,732</b>	<b>9,871</b>
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
<b>2020 г.</b>	<b>11,532</b>	<b>10,311</b>	<b>9,555</b>	<b>9,307</b>	<b>9,263</b>	<b>9,967</b>	<b>10,061</b>
1-й кв.	11,582	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099
апрель	11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113
май	11,693	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209
<b>2-й кв.</b>	<b>11,610</b>	<b>10,425</b>	<b>9,644</b>	<b>9,381</b>	<b>9,327</b>	<b>10,083</b>	<b>10,140</b>
3-й кв.							
4-й кв.							
<b>2020 г. ПРОГНОЗ</b>							
июль	11,731	10,546	9,734	9,464	9,383	10,210	10,238
август	11,770	10,581	9,757	9,487	9,398	10,248	10,266
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295

### Определение величины предпринимательской прибыли

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Уровень предпринимательской прибыли определяется рынком. Чаще всего этот вид прибыли существует в торговле и строительстве жилья, на развивающихся (растущих) рынках, где спрос выше предложения. Этот показатель меняется в зависимости от расположения объекта недвижимости, его физического состояния, функционального износа. Понятие предпринимательской прибыли не применимо для уникальных, специфических видов имущества, которые создаются для собственного использования, а не для продажи на рынке. Так как объектом оценки являются недвижимые объекты общественного назначения, прибыль предпринимателя принимается 1.

Результатом последовательного применения рассмотренных корректировок к установленной справочной стоимости сравнительной единицы подобранного аналога является стоимость сравнительной единицы объекта на дату оценки, признаваемая как затраты на замещение сравнительной единицы.

### Износ

Далее была определена величина накопленного износа как совокупность физического износа, внешнего (экономического) и функционального устаревания по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ.}}) \times (1 - И_{\text{функц.}}) \times (1 - И_{\text{вн.}}),$$

где

Ифиз. - физический износ;

Ифункц. - функциональное устаревание;

Ивн. - внешнее устаревание.

#### **Физический износ**

Физический износ - снижение стоимости, связанное с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы: метод сравнения продаж, метод разбивки, метод срока жизни, экспертный метод. В настоящем отчете физический износ определен на основании экспертного метода.

Так как Оценщик не располагает точными датами постройки, а также точными датами проведения текущих и капитальных ремонтов, Оценщик экспертно определяет уровень физического износа, исходя из экспертных шкал:

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивного элемента
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	

Шкала физического износа объектов недвижимости		
Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 – 20	Повреждений и деформаций нет. Также отсутствуют следы устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 – 40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Местами имеются следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 – 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В полах много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (варкета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61 – 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, переюса маршей, щели между ступенями.
81 – 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметны прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Состояние объекта оценки, выявленное в ходе визуального осмотра является неудовлетворительным. Оценщиком принято решение принять износ равным 40%.

### Функциональное устаревание

В методической литературе по оценке представлено множество определений функционального устаревания.

Функциональное устаревание - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг<sup>2</sup>.

Функциональное устаревание - снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие

<sup>2</sup> Александров В.Т. Ценообразование в строительстве - СПб.: Питер, 2001. - 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»).

объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание может быть как устранимым, так и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и/или полезности. В противном случае износ считается неустранимым.<sup>3</sup>

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Оценщику обобщить и сделать вывод, что функциональное устаревание представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися (выпускаемыми) в настоящее время.

Оценка функционального состояния оборудования	Характеристика функционального состояния	Коэффициент износа, %
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам.	0
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам.	5-15
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	16-45
Неудовлетворительное	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза).	46-70
Безнадёжно устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно.	71-90

В рамках настоящего Отчета Оценщик Экспертно определил функциональное устаревание на уровне –удовлетворительное и принял среднее значение  $(16+45)/2=30,5\%$ .

#### Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое (внешнее) устаревание есть потеря стоимости, обусловленная внешними экономическими факторами (сокращение спроса на выпускаемую продукцию, возросшая конкуренция, изменения в структуре запросов сырья, рост цен на сырье, рабочую силу и коммунальные услуги, инфляция, высокие процентные ставки на выдаваемые кредиты, законодательные ограничения и т.п.).

В рамках настоящего Отчета Оценщик экспертно определил внешний износ на уровне 0%

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) и рыночной стоимости объектов недвижимого имущества затратным подходом приведен далее

Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Рыночная стоимость недвижимого имущества в рамках затратного подхода определяется по формуле:

$$C = ZB (33) \times (1 - И)$$

где

ZB (33) - затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта, руб.;

И - величина совокупного износа, %.

Определение величины физического и совокупного износа представлено в таблице ниже

<sup>3</sup> Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика, 2002. С. 230. «ЭЙЗЭЛ» г. Москва, ул. Большая Дорогомиловская, д.8, оф. 2, тел. +7 (499) 394-28-21, info@iappraisal.ru, www.iappraisal.ru



Таблица 6. Расчет физического и совокупного износа

№ п/п	Наименование	Количество	Ед. измер	Кол-во ед.изм.	Стоимость ед.сравн, руб.	Региональный коэффициент	Корректирующий коэффициент в стоимости строительства от к дате оценки	Корректировка на различие в объеме (площади)	Корректировка на различие в сейсмичности	Корректировка на различие в конструктивных элементах	Корректировка Предпринимательскую прибыль	НДС	Затраты на замещение поэлементно, руб.	Затраты на замещение за объект, руб.	Техническое состояние	Функциональное состояние	Физический износ, экспертно, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ
1.	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:46:0030303:524, площадь 1098 кв.м., степень готовности 70% адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.2б с земельным участком, кадастровый номер 50:46:0030303:148, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания и	7 686	м3	686,000	10 607	1,000	1,27	1,10	1,00	1,00	1,00	1,20	81 525 402	81 525 402	Удовлетворительно	Удовлетворительно	40,0%	30,5%	0,0%	58,3%

бытового обслуживания, площадь 1050 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязовскому шоссе, д.2б																			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Источник: расчеты Оценщика

Определение рыночной стоимости движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, в рамках затратного подхода представлено в таблицах ниже

Таблица 7. Расчет рыночной стоимости имущества в рамках затратного подхода

Наименование	Количество	Ед. измер	Кол-во ед.изм.	Стоимость ед.сравн, руб.	Региональный коэффициент	Корректирующий коэффициент в стоимости строительства от даты оценки	Корректировка на различие в объеме (площади)	Корректировка на различие в сейсмичности	Корректировка на различие в конструктивных элементах	Корректировка Предпринимательскую прибыль	НДС	Затраты на замещение поэлементно, руб.	Затраты на замещение за объект, руб.	Техническое состояние	Функциональное состояние	Физический износ, экспертно, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ	Степень готовности	Итоговая стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая стоимость, руб. без учета НДС	Итоговая стоимость, руб. без учета НДС
Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:46:003 0303:524, площадь 1098 кв.м., степень готовности и 70% адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.26 с земельным участком, кадастро	7	м3	7	10	1,000	1,27	1,10	1,00	1,00	1,00	1,20	81	81	Удовлетворительное	Удовлетворительное	40,0%	30,5%	0,0%	58,3%	70,0%	23	Двадцать три миллиона семьсот девяносто семь тысяч двести рублей 00 копеек	19	Девятнадцать миллионов восемьсот тридцать одна тысяча рублей 00 копеек

<p>Вый номер 50:46:003 0303:148, вид разрешен ного использо вания: для размеще ния объектов торговли, обществе нного питания и бытового обслужив ания, площадь 1050 кв.м., адрес объекта: Московск ая область, г. Электрос таль, с севера от территор ии автомойк и по Фрязевск ому шоссе, д.26</p>																						
Итого:																			23 797 200	<i>Двад цать три милл иона семь сот двя ност о семь тыся ч двес ти</i>	19 831 000	<i>Двя тнад цать милл ионо в восе мьсо т трид цать одна тыся ча рубл</i>



### 13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход заключается в определении стоимости объекта по ценовой информации об аналогичных объектах и реализуется в методах прямого сравнения продаж и методе оценки на основе соотношения дохода и цены.

Выделяют два метода расчета в рамках сравнительного подхода:

Метод прямого сравнения (метод сравнения продаж) состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирается один или несколько объектов-аналогов, для которых известны цены предложений или итоги коммерческих сделок. Цена объекта-аналога корректируется на различия в главных параметрах с помощью коэффициентов и поправок.

Метод оценки на основе соотношения дохода и цены (метод валового рентного мультипликатора). В качестве единиц сравнения используются следующие единицы сравнения: валовой рентный мультипликатор (ВРМ) и общий коэффициент капитализаций (ОКК).

Валовой рентный мультипликатор – это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход, а также в том случае, если этот вид дохода дает более объективную оценку.

#### 1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

##### *Последовательность определения стоимости прав на земельный участок как незастроенный*

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения;
3. Сравнение объекта оценки с другими объектами, с другими объектами с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения. Определение корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом
6. Заключение по сравнительному подходу.

##### *1. Выбор и установление цены объектов-аналогов*

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый объект, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны.

##### *Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для проведения расчетов*

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведено в разделе 2.4. настоящего отчета об оценке.

##### *Правила отбора доступного объема рыночных данных*

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права на земельный участок
- местоположение
- площадь земельного участка
- вид разрешенного использования
- наличие коммуникации на земельном участке

Обоснование использования в отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющих на итоговую стоимость.

В качестве аналогов будут использованы предложения по продаже земельных участков наиболее сопоставимые с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки.

Среди земельных участков расположенных в районах наиболее сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки выбираются в качестве аналогов земельные участки, предназначенные под индустриальную застройку.

Выбранные объекты-аналоги сведены оценщиком в единую таблицу, приведенную ниже. В данной таблице представлены основные экономические, материальные, технические и другие характеристики, определяющие стоимость объекта оценки.

#### **Выбор и установление цены объектов-аналогов**

**Таблица** Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..1

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Вид передаваемых	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

имущественных прав				
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомайки по Фрязевскому шоссе, д.2б	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Бензоколонка, 1	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск
Местоположение	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Подъездные пути	Свободный круглогодичный подъезд	Свободный круглогодичный подъезд	Свободный круглогодичный подъезд	Свободный круглогодичный подъезд
Особенности местоположения (окружения)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь, кв.м	1050,00	4870,00	1100,00	4780,00
Вид использования (зонирование)	Земли населенных пунктов/для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земли населенных пунктов/для размещения объектов торговли	Земли населенных пунктов/для размещения объектов торговли	Земли населенных пунктов/для размещения объектов торговли
Форма земельного участка	Неправильной формы	Неправильной формы	Неправильной формы	Неправильной формы
Коммуникации	Есть	Есть	Есть	Есть
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>17 500 000</b>	<b>3 800 000</b>	<b>12 000 000</b>
Источник информации	–	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/262713093/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/262713093/</a>	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/249009464/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/249009464/</a>	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/264753590/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/264753590/</a>

## 2. Выбор элементов и единиц сравнения.

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

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

- цена за единицу площади участка:
  - квадратный метр – для небольших участков под застройку в населенном пункте;
  - сотка (100 кв.м.) – для участков под садоводство или ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА;
  - гектар (10 000 кв.м.) – для сельскохозяйственных и лесных угодий, для крупных коммерческих участков в населенном пункте.
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.  
За единицу сравнения выбрана **стоимость за 1 квадратный метр земельного участка.**

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.



При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

**3. Сравнение объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения. Определение корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.**

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов (цен единиц измерения объектов-аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от объекта оценки;

5. Экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценки оценщиком определены корректировки к ценам объектов-аналогов. При этом корректировка по каждому элементу сравнения была основана на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

**Состав передаваемых прав на объект.** Цена сделки определяется составом имущественных прав. Правами, передаваемыми при совершении сделки, могут выступать право собственности, право аренды, право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав на объекты.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

**Условия финансирования.** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

**Условия продажи (предложения).** К условиям продажи относят нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства, финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. Условия продажи объекта оценки типичные, как и у подобранных объектов-аналогов. Коэффициент корректировки составляет 1,00.

**Условия рынка.** К условиям рынка относят изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия.

**Изменения цен за период между датами сделки**

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

*В соответствии с ФСО №1, п.8: «...Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».*

*Данное требование сводится к тому, что оценщик не вправе использовать события экономического, политического и иного характера, произошедшие после даты оценки, знание которых существенным образом повлияет на величину определяемой стоимости, т. е. недопустимо использовать такую информацию при применении методов, основанных на прогнозе данных. В то же время использование данных, не связанных с прогнозом и тем самым не способных повлиять на определяемую рыночную стоимость, несмотря на формальное сходство формулировки этого требования, не противоречит методологии оценочной деятельности и допустимо к использованию.*

*Как правило, дата составления отчета об оценке отличается от даты оценки. В этих условиях, для выполнения поставленной задачи на оценку, оценщик в ряде случаев вынужден использовать ценовую информацию на дату, следующую после даты оценки, что не должно рассматриваться как нарушение требований ФСО №1.*

*Следует также отметить, что формальное рассмотрение используемых в ФСО №1 терминов приводит к следующим логическим выводам:*

*Событие (в праве) - юридический факт, с которым закон связывает возникновение правоотношений. К событиям относятся «естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей»*

*Юридические факты - предусмотренные в законе обстоятельства, которые составляют основание для возникновения, изменения или прекращения конкретных правоотношений. Юридические факты подразделяются на события и действия.*

*Действие (в праве) - юридический факт; жизненный факт, который является результатом сознательной деятельности людей. Различают правомерные и неправомерные действия.*

Таким образом, информация, ставшая известной оценщику после даты оценки и связанная с куплей-продажей или предложением имущества к продаже (офертой), которые являются «результатом сознательной деятельности людей», не является событием и, следовательно, может быть использована оценщиком при проведении оценки.

В случае, если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки. Срок экспозиции зависит от того, в какой сегмент рынка попадает объект оценки. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Ликвидность объектов зависит, прежде всего, от величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Срок экспозиции объектов недвижимости определен на основании Сборника рыночных корректировок СРК №15 табл. «Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ»

#### Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам

Таблица **Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..2**

Наименование	Сроки экспозиции, мес.	Средние сроки экспозиции, мес.
Производственные помещения (здания)	5 – 10	7,5
Торговые помещения (здания)	2 – 8	5,0
Офисные помещения (здания)	5 - 12	8,5
Земельные участки под офисные и торговые цели	1-10	5,5
Земельные участки под производственные цели	6-10	8,0

Срок экспозиции земельных участков под индустриальную застройку, при предложении к продаже по среднерыночным ценам, может составлять от 6 до 10 мес. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

#### Наличие скидки к ценам предложений

Так как, в качестве объектов-аналогов подобраны объекты, у которых в цену предложения к продаже включена комиссия риелторов, требуется введение корректировки на условия продажи.

#### Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 12.07.2021 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте **Statrielt**

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,98	0,93	0,94	0,92	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта о/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,80	0,83	0,78	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,99	0,89	0,91	0,88	0,86

Источник: <https://statrielt.ru/>

Размер корректировки составит 8%. (земли населенных пунктов для смешанной застройки, Б-группа)

#### Вид использования.

Объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки. Корректировка не требуется.

**Характеристики местоположения.** Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости

описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Анализ влияния местоположения земельного участка на стоимость выполнен на основании Справочника оценщика недвижимости. Том.3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, Нижний Новгород, 2018 (автор: Лейфер Л.А.).

### Территориальные коэффициенты для земельных участков, расположенных в различных регионах области

Таблица **Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..3**

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение интервала	Нижняя граница интервала	Верхняя граница интервала
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,76	0,79
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,54	0,58
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46

Корректирующий коэффициент на местоположение рассчитан по формуле:

$$K_M = 1 - (TK_{OA} - TK_{OO})$$

Формула **Ошибка!**

**Текст указанного стиля в документе отсутствует..1**

где:  $K_M$  – корректировка на местоположение;  
 $TK_{OA}$  – территориальный коэффициент объекта-аналога;  
 $TK_{OO}$  – территориальный коэффициент объекта оценки.

Проанализировав местоположение объекта оценки и объектов-аналогов, Оценщик счел нецелесообразным вводить данную корректировку в виду сопоставимости данного параметра.

**Площадь земельного участка.** При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к объектам оценки, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта.

### на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2021 г.\)](#)



#### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

$C$  – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

$S$  – общая площадь земельного участка, кв. м.,

$b$  – коэффициент активности рынка,

$n$  – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	$R^2$ коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб ( $K_S$ )
более 1 млн. человек	0,711	-0,14	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,647	-0,17	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,631	-0,19	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,584	-0,22	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,22}$

Категория земельного участка	$R^2$ - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб ( $K_S$ )
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,603	-0,25	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,647	-0,32	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,32}$

$S_0$  – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

$S_a$  – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник: <https://statrielt.ru/>

### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-."

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{1050}{4870} \right)^{-0.19} = 1.338$$

### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-."

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{1050}{1070} \right)^{-0.19} = 1.004$$

### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-."

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{1050}{4780} \right)^{-0.19} = 1.334$$

**Наличие улучшений.** Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Объекты-аналоги являются, свободными от улучшений. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

**Наличие инженерных систем на земельном участке.** Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций. К основным коммуникациям относят: электричество, водоснабжение, газоснабжение. Объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки. Корректировка не требуется.

**Другие элементы, существенно влияющие на стоимость объекта оценки, не выявлены.**

#### 4. *Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости*

Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

#### 5. *Расчет стоимости Земельного участка*

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i$$

Формула    Ошибка!    Текст

указанного стиля в документе отсутствует..2

где  $P_{ск}$  – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед.изм.;

$P_n$  – первоначальная цена n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

$K_1, K_2, \dots, K_i$  – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.

### Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов

Таблица Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует..4

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	17 500 000	3 800 000	12 000 000
-	Площадь участка, кв.м	4 870,00	1 100,00	4 780,00
-	Удельная цена предложения 1 кв.м, руб.	3 593	3 455	2 510
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-8,0%	-8,0%	-8,0%
	Скорректированная удельная цена	3 306	3 178	2 310
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	3 306	3 178	2 310
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения	0,0%	0,0%	0,0%

	<b>(сделки) и оценки</b>			
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	3 306	3 178	2 310
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	3 306	3 178	2 310
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	3 306	3 178	2 310
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	3 306	3 178	2 310
7	<b>Корректировка на площадь</b>	<b>33,8%</b>	0,0%	<b>33,4%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	4 423	3 178	3 081
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	4 423	3 178	3 081
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	4 423	3 178	3 081
10	<b>Корректировка на сервитут</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	4 423	3 178	3 081
11	<b>Корректировка на форму земельного участка</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	4 423	3 178	3 081
12	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.</b>	<b>4 423</b>	<b>3 178</b>	<b>3 081</b>
-	Коэффициент вариации, %			21%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	1	2
-	Удельный вес аналога, %	25,00%	50,00%	25,00%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв.м, руб.</b>			<b>3 465</b>
-	Площадь земельного участка, кв.м			1 050,00
-	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>			<b>3 638 250</b>

В процессе расчетов выбранными подходами, уровень существенности определяется существующими методиками математической статистики, в частности с использованием коэффициента вариации, который широко применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости оцениваемого объекта при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.<sup>4</sup>

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете описание процедуры соответствующего согласования.<sup>5</sup>

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

**Таблица 5. Анализ достоинств и недостатков подходов к оценке**

Наименование подхода	Достоинства подхода	Недостатки подхода
Доходный подход	Учитывает будущие изменения доходов, расходов. Учитывает уровень риска (через ставку дисконта). Учитываются интересы и продавца.	Сложность прогнозирования будущих результатов и затрат. Возможно несколько норм доходности, что затрудняет принятие решения. Не учитывает рыночную конъюнктуру.
Сравнительный подход	Базируется на реальных рыночных данных. Отражает существующую практику продаж и покупок. Статистически обоснован. Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов. При наличии достаточного количества данных для анализа, прост в применении и даёт надёжные результаты, при наличии достаточного количества данных для анализа.	Точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчётах на основе сравнительного подхода. Для правильной оценки необходим большой объём информации и логический анализ скорректированных данных. В расчет принимается только ретроспективная информация.
Затратный подход	Надёжен при оценке новых объектов готовых для более эффективного использования. Наиболее целесообразен для технико-экономического анализа.	Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство объекта-аналога. Проблематичность расчёта стоимости воспроизводства старых строений. Раздельная оценка земельного участка от строений. Сложность определения величины накопленного износа.

Источник: анализ Оценщика

В рамках настоящего Отчета при оценке рыночной стоимости рассматриваемого объекта был применен только один подход: затратный. Согласования результатов не требуется.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

<sup>4</sup> Федеральные стандарты оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки.

<sup>5</sup> Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке» - ФСО №3.

**Таблица 6. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость здания (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б	1098,0-здание; 1050,0-земельный участок;	23 797 200	3 638 250	27 435 450
Итого			23 797 200	3 638 250	27 435 450

**Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**27 435 450 (Двадцать семь миллионов четыреста тридцать пять тысяч четыреста пятьдесят) руб.**

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость здания (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б	1098,0-здание; 1050,0-земельный участок;	19 831 000	3 638 250	23 469 250
Итого			19 831 000	3 638 250	23 469 250

**Итоговая величина рыночной стоимости (без учета НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**23 469 250 (Двадцать три миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч двести пятьдесят)**

## 15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В соответствии с Муниципальным контрактом № 40/21-Б от 22.09.2021, ООО «ИНДАСТРИАЛ АППРЭЙЗАЛ» определило рыночную стоимость Объекта оценки.

Оценка проведена по состоянию в условиях и ценах на 06.10.2021 г. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 22.09.2021 г. по 06.10.2021 г. Оценка произведена на основании представленной документации и устной информации представителей Заказчика.

В результате проведенных расчетов, Оценщик сделал вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 06.10.2021 г., составляет:

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость здания (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фряжевскому шоссе, д. 2 б	1098,0-здание; 1050,0-земельный участок;	23 797 200	3 638 250	27 435 450
Итого			23 797 200	3 638 250	27 435 450

**Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фряжевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**27 435 450 (Двадцать семь миллионов четыреста тридцать пять тысяч четыреста пятьдесят) руб.**

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость здания (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фряжевскому шоссе, д. 2 б	1098,0-здание; 1050,0-земельный участок;	19 831 000	3 638 250	23 469 250
Итого			19 831 000	3 638 250	23 469 250

**Итоговая величина рыночной стоимости (без учета НДС (20%)), Объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г.Электросталь, с севера от территории автомойки по Фряжевскому шоссе, д. 2 б, кадастровый номер 50:46:0030303:524 – здания, 50:46:0030303:148 – земельного участка, на дату определения стоимости (дату оценки) 06.10.2021 г. составляет:**

**23 469 250 (Двадцать три миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч двести пятьдесят) руб.**

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки ФСО № 1,2,3 (Приказы Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г.), ФСО №10 (Приказ Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г.).



## 16. СПИСОК НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

- Гражданский кодекс РФ
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)». Утвержденный Приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
- «Международные стандарты оценки» Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
- Статья «Безрисковая ставка доходности», Ткачук А.Ю., «Вопросы оценки», 2000 г., №3, стр. 71.
- Белых Л. П. Основы финансового рынка. 13 тем: Учеб. Пособие для вузов. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 1999. – 231 с.
- Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов - Пер. с англ. ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997. - 631 с.
- Бланк И. А. Словарь-справочник финансового менеджера. – К.: «Ника-Центр», 1998. – 480с.
- Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. – 330 с.
- Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. — М.: Финансы и статистика, 1999. — 768 с.: ил.
- Оценочная деятельность в России (сборник научных трудов). Вып 3. М.: Финансовая академия, 1999. 232 с.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999. 180 с.
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
- Фабоцци Ф. Управление инвестициями: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000.
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997г. — 480с.
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.: ил., табл., граф.
- Чернов В.А. Анализ коммерческого риска. Под ред. М. И. Баканова. – М.: Финансы и статистика, 1998. -128 с.: ил.
- Четыркин Е. М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. – 2-е изд., испр, и доп. – М.: «Дело Лтд», 1995. – 320 с.
- Шелобаев С. И. Математические методы и модели в экономике, финансах, бизнесе: - М.: ЮНИТИ – ДАНА, 2000. – 367 с.
- Справочник Оценщика недвижимого имущества «Приволжский центр финансового консалтинга», 2014 г.
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №13-2013 (под ред. Е.Е. Яскевича);
- Статья «Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости» под редакцией Лейфера Л.А.;
- Яскевич Е.Е. , «Практика оценки недвижимости», Москва, 2011 г.;
- Информационная база Realto.ru;
- Информация, полученная с сайтов сети Интернет.

## 17. ПРИЛОЖЕНИЯ

## 17.1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС №0991R/776/20136/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		24 августа 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20136/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Цымбалистый Антон Валерьевич Адрес регистрации или ИНН: 263112103003	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 сентября 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 2 сентября 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен с 3 сентября 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
Цымбалистый Антон Валерьевич		в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20403/20  
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435









Ассоциация Саморегулируемая организация  
оценщиков «СОЮЗ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Цымбалистый Антон Валерьевич

является действительным членом  
Ассоциации Саморегулируемой организации  
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0958

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор  
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

## 17.2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В ОТЧЕТЕ

Приложение № 5  
к муниципальному контракту  
№ 40/21-Б от \_\_\_\_\_

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

#### 1. Описание объекта закупки

Вид объекта оценки	Объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной и частной собственности городского округа Электросталь Московской области
Объекты оценки	<p>1. Нежилое здание пищеблок детской больницы, кадастровый номер 50:46:0000000:503, общая площадь 394,0 кв.м, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Пушкина, д.3 с земельным участком, кадастровый номер 50:46:0010602:325, вид разрешенного использования: стационарное медицинское обслуживание, общая площадь 1604 кв.м, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Пушкина, д.3</p> <p>2. Нежилое помещение, общая площадь 668,9 кв.м, кадастровый номер 50:46:0050102:300, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Ялагина, д.10, пом.01</p> <p>3. Жилое помещение – комната № 1,2, площадь 29,6 кв.м, кадастровый номер 50:46:0010601:128, адрес объекта : Московская область, г. Электросталь ул. Жулябина д.13 кв.1, комнт. 1,2</p> <p>4. Жилое помещение – комната № 8, площадь 15,7 кв.м, кадастровый номер 50:46:0010601:129, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь ул. Жулябина д.13 кв.1, комн. 8</p> <p>5. Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:46:0030303:524, площадь 1098 кв.м., степень готовности 70% адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.26 с земельным участком, кадастровый номер 50:46:0030303:148, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, площадь 1050 кв.м., адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д.26</p>

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ БЕЗ ПОДВАЛА										Этажность: 1 • Высота, м: 4,4		КС-3					
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>										ПОЛЫ — Керамическая плитка / деревянные / цементные / релин							
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки										ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная							
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные										ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное, вентиляция							
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / деревянные										ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация							
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные										СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ — Слаботочные устройства							
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная										Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий ЮО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.08.000.0040										10000		Standard	руб. на 1 м³	10 607			
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ГЕОИЗОЛЯЦИЯ БАЛКОНОВ, ЛОДЖИИ	ПРОСЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОСВЕЩЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ ИСПОЛНЕНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
424,0	1908,4	848,1	424,0	1378,3	530,1		636,3	954,2	424,0	636,3		975,5	733,8	610,7	123,1	10606,9	
4,00%	17,99%	8,00%	4,00%	12,99%	5,00%		6,00%	9,00%	4,00%	6,00%		9,20%	6,92%	5,76%	1,76%	700,00%	

### 17.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

