

УТВЕРЖДАЮ

Председатель комитета имущественных отношений
Администрации городского округа Электросталь
Московской области



Е.Ю. Головина

«23» мая 2022 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.2б (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.2б.(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 Фрязовскому 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 – «04» июля 2022 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 Фрязовскому 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 Фрязовскому 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 статьи 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 **«06» июня 2022** года по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Мира, д.5, каб. 321 по рабочим дням с 09 часов 00 минут до 17 часов 00 минут (кроме пятницы), в пятницу заявки принимаются до 16 часов 00 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 00 минут «24» июня 2022** года.

Рассмотрение заявок в **10 часов 00 минут «29» июня 2022** 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 230 640 (двести тридцать тысяч шестьсот сорок) рублей 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 «29» июня 2022** 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 оценке рыночной стоимости недвижимого имущества №2435/22, составленного ООО «Аналитик Центр» и составляет **23 064 000 (двадцать три миллиона шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек с учетом НДС.**

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 – 23 064 (двадцать три тысячи шестьдесят четыре) рубля 00 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 троекратного 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 одновременно 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 – официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов;

- 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 09 часов 00 минут до 17 часов 00 минут (кроме пятницы), в пятницу до 16 часов 00 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 и www.electrostal.ru, в официальном печатном издании газеты «Новости недели».
- 2) В случае признания победителем аукциона заключить в установленном 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 № _____

М.П.

Подпись лица, принявшего заявку _____ (_____)

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 и 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 с учетом НДС.

2.2. В стоимость оплаты Имущества входит оплаченная Покупателем сумма задатка в размере 230 640 (двести тридцать тысяч шестьсот сорок) рублей 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

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	11.05.2022
Регистрационный номер	****-*** / ****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	11.05.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	11.05.2022

Сведения об объекте недвижимости - земельном участке

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	01.06.2012 12:07:55
Кадастровый номер	50:46:0030303:148
Номер кадастрового квартала	50:46:0030303
Вид объекта недвижимости	002001001000, Земельный участок
Вид земельного участка	01, Землепользование
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	50:46:0030303:524
Вид категории	003002000000, Земли населенных пунктов
По документу	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Площадь	009, Уточненная площадь
Значение в кв. метрах	1050
Погрешность	11
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязовскому шоссе, д. 26
Кадастровая стоимость	3066283.5

Сведения о сделках, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа

Наименование	Значение
Сведения о сделке	
Вид сделки	454009000000, Дополнительное соглашение

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

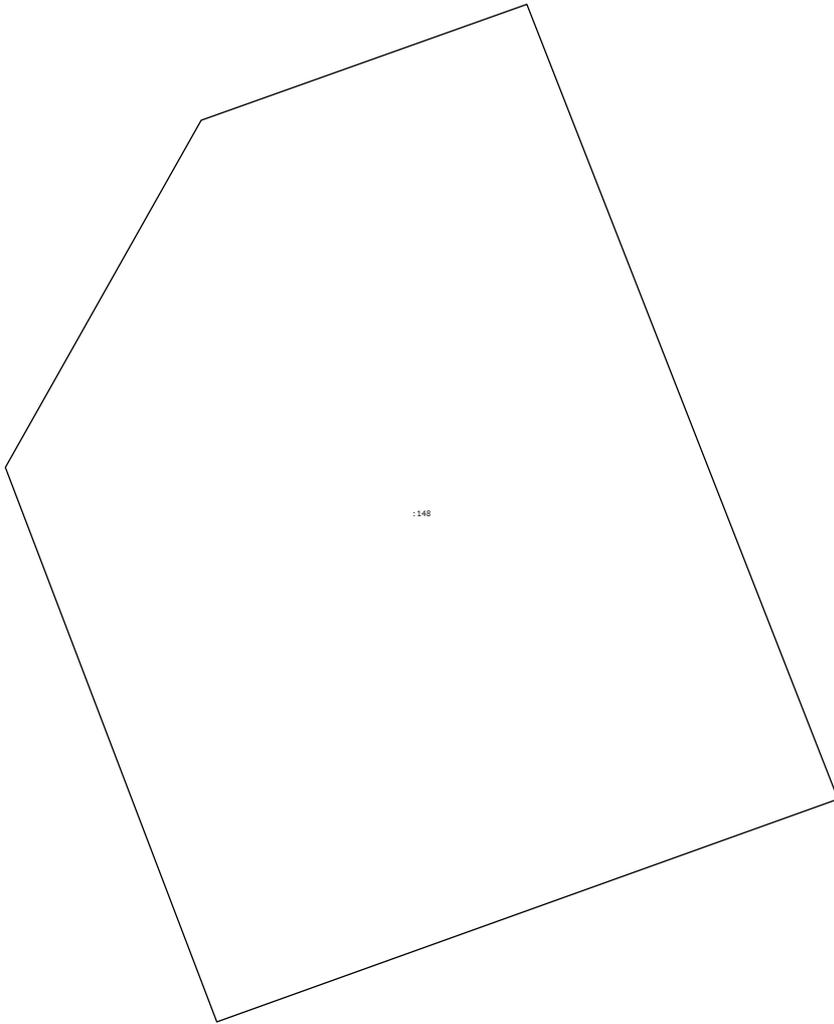
Земельные участки

Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
-------------	---	---	------------------	----------------

50:46:0030303:148

Система координат:				
МСК-50, зона 2				
1				
1	468542.59	2247534.19	-	0
2	468547.82	2247548.76	-	0
3	468511.97	2247562.68	-	0
4	468501.92	2247534.89	-	0
5	468526.93	2247525.43	-	0

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1200

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (объект незавершенного строительства)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	11.05.2022
Регистрационный номер	****-*** / ****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	11.05.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	11.05.2022

Сведения об объекте недвижимости - объекте незавершенного строительства

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	04.03.2015 12:16:51
Кадастровый номер	50:46:0030303:524
Номер кадастрового квартала	50:46:0030303
Вид объекта недвижимости	002001005000, Объект незавершенного строительства
Кадастровые номера иных объектов недвижимости (земельных участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	50:46:0030303:148
Площадь в кв. метрах	1098
Площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра	1098
Степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах	70
Проектируемое назначение	Объект незавершенного строительства
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязовскому шоссе, д. 26
Кадастровая стоимость	5104608.43

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	25.07.2018 19:12:13
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	50:46:0030303:524-50/046/2018-2
Сведения о правообладателе	Открытое акционерное общество "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники" 5053001166, 1025007113230

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Объекты капитального строительства

Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
-------------	---	---	------------------	----------------

50:46:0030303:524

Система координат:				
МСК-50, зона 2				
1				
1	468526.82	2247527.55	-	0,1
2	468539.38	2247534.14	-	0,1
3	468544.39	2247546.91	-	0,1
4	468521.00	2247556.09	-	0,1

5

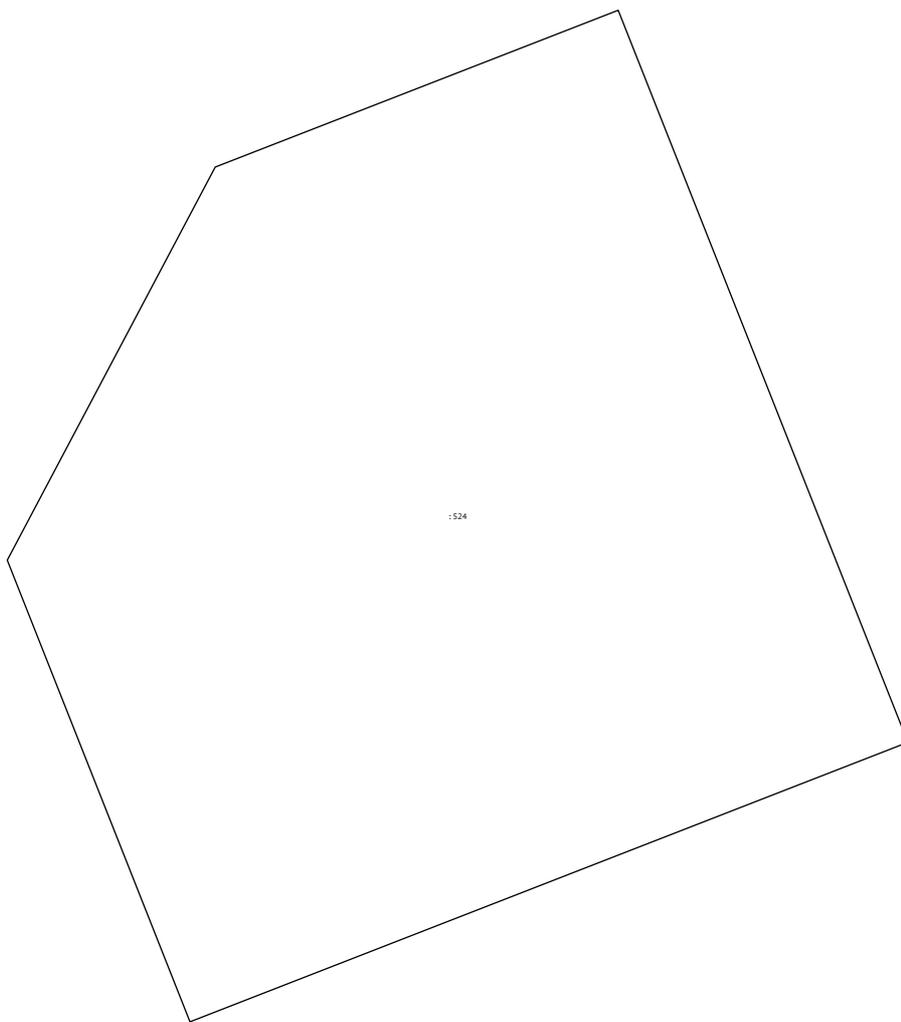
468512.07

2247533.34

-

0,1

План (чертеж, схема) объекта недвижимости



Масштаб 1:850

Информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области

Категория вопроса: Проведение аукциона по продаже или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

- 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 в аренду 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; постановлением Правительства Москвы и Правительства МО от 17.12.2019 N 1705-ПП/970/44 (ред. от 30.11.2021) (*)	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	Не расположен	Генеральный план городского округа Электросталь Московской области,

лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов		утвержден решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2011 № 56/9 (в ред. от 11.09.2020 № 455/76)
- зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения в соответствии СанПиН 2.1.4.1110-02 и иными нормативными правовыми актами в сфере санитарного законодательства	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 с особыми условиями использования территории в соответствии с Решением Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500-1143; постановлением Правительства Москвы и Правительства МО от 17.12.2019 № 1705-ПП/970/44 (ред. от 30.11.2021) (** ; ***)	Не расположен	-
- зона с особыми условиями использования территории в соответствии с СП 2.1.4.2625-10 (** ; ***) (сведения подлежат уточнению)	Не расположен	-
- 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-защитных зонах 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	Не расположен	Генеральный план городского округа

	трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)		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)
	- охранная 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:	О-1 - Многофункциональная общественно-	Генеральный план городского округа

	- функциональная(ые) зона (зоны), территория(ии)	деловая зона	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
		Подготовлено на основании информации из утвержденных документов территориального планирования, градостроительного зонирования, а также государственных информационных систем, содержащих сведения, предоставленные уполномоченными органами. Информация актуальна на дату подготовки	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»

 С.С. Ершова

Дата составления отчета 10 апреля 2022 года

ОТЧЕТ

№ 2435/22

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: 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

Дата оценки: 01 апреля 2022 г.

Срок проведения оценки: 01 апреля 2022 г. – 10 апреля 2022 г.

Дата составления отчета: 10 апреля 2022 г.

Волгоград, 2022 г.



10 апреля 2022 г.

Председателю Комитета имущественных
отношений городского округа Электросталь
Московской области Головиной Е.Ю.

Уважаемая Екатерина Юрьевна!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 05-2022 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального имущества от 14 марта 2022 года оценщиками ООО «Аналитик Центр» произведена оценка рыночной стоимости объекта имущества: **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 автомайки по Фряжевскому шоссе, д. 2б** (Далее – Объект оценки).

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость Объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости) – **01 апреля 2022 года**.

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет с учетом НДС:

23 064 000

(Двадцать три миллиона шестьдесят четыре тысячи) рублей

без учета НДС:

19 220 000

(Девятнадцать миллионов двести двадцать тысяч) рублей

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Аналитик Центр»



С.С. Ершова



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	15
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	30
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	35
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	36
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	38
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	46
ПРИЛОЖЕНИЯ	48



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Муниципальный контракт № 05-2022 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципального имущества от 14 марта 2022 г., заключенный между Комитетом имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области, в лице Председателя Комитета Головиной Екатерины Юрьевны, действующего на основании Положения о Комитете – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» в лице генерального директора Ершовой Светланы Семеновны, действующего на основании Устава – Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1 - Идентификация объекта оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524
2	Местоположение	Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомайки по Фрязевскому шоссе, д. 2б
3	Проектируемое назначение	Объект незавершенного строительства
4	Текущее использование	Не используется
5	Площадь, кв.м.	1098
6	Готовность объекта, согласно Выписки из ЕГРН, %	70
7	Кадастровый номер	50:46:0030303:524
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	Открытое акционерное общество "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники", ИНН: 5053001166, ОГРН: 1025007113230
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

* Источник информации: Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях с учетом НДС:

Таблица 1.2 - Результаты оценки объекта

№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.
1	Доходный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	Не применялся
3	Затратный подход	23 064 000

1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки с учётом всех допущений, ограничений и округления, составляет с учетом НДС:

23 064 000

(Двадцать три миллиона шестьдесят четыре тысячи) рублей

без учета НДС:

19 220 000

(Девятнадцать миллионов двести двадцать тысяч) рублей

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

Объект оценки¹	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
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности Собственник: Открытое акционерное общество "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники", ИНН: 5053001166, ОГРН: 1025007113230
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано* *Источник информации: Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306
Цель оценки²	Определение рыночной стоимости начальной цены продажи имущественных комплексов (здания с земельными участками)
Предполагаемое использование результатов оценки³ / задача оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы Заказчиком в соответствии с условиями, указанными в государственном контракте
Вид стоимости⁴	Рыночная стоимость
Дата оценки⁵	01 апреля 2022 г.
Дата осмотра⁶	01 апреля 2022 г.
Срок проведения оценки	01 апреля 2022 г. – 10 апреля 2022 г.
Дата составления отчета	10 апреля 2022 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки⁷	10 апреля 2022 г. – 10 октября 2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка⁸	Допущения представлены в разделе 6 настоящего отчета

¹ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

² Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2).

³ Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. (п. 4 ФСО №2).

⁴ При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п.5, ФСО №2).

⁵ Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

⁶ При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).

⁷ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

⁸ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО № 1).



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии⁹

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении¹⁰

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

⁹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

¹⁰ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299;
- стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.;

• взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;

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 (п. 8, ФСО № 1).

Отчет составил оценщик:

Ершова Светлана Семеновна

Дата составления отчета: 10 апреля 2022 г.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика¹¹

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО
350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, 98
Тел: 8 (800) 500 61 81
Тел: 8 (861) 201 14 04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com

¹¹ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО № 1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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

- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. (п. 25 ФСО 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО 1).

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).



5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1. Сведения о Заказчике и об оценщике

Сведения о заказчике оценки – юридическом лице	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1025007110072
Дата государственной регистрации	11.10.2002
Банковские реквизиты	Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области, г. Москва БИК 004525987 казн/сч 03231643467900004800 единый казн/сч 40102810845370000004 ОКПО 32994031 ОКТМО 46790000
ИНН	5053012866
КПП	505301001
Адрес заказчика	Почтовый адрес: 144003, Московская область, г. Электросталь, ул. Мира, дом 5 Место нахождения, адрес: 144003, Московская область, г. Электросталь, ул. Мира, дом 5 телефон (факс): 7-496-5719890 адрес электронной почты: kio_elektrostal@mail.ru
Сведения об оценщике(-ах), работающем(-их) на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Ершова Светлана Семеновна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д. 98 Регистрационный номер 00711 от 26.01.2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 0002762, выданный частным образовательным учреждением высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления» г. Рязань, выданный 16.05.2014 г.
Сведения о наличии квалифицированного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 017348-1 от 28.06.2019 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 28.06.2022 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Акционерное общество «АльфаСтрахование» от 09.06.2021 г. № 0991R/776/10148/21 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия с 18.07.2021 г. по 17.07.2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Обществом с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.



Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Ершова Светлана Семеновна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ершова Светлана Семеновна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Ершова Светлана Семеновна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более пяти лет
Степень участия в работе	100%

Место нахождения оценщика	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Электронный адрес, телефон	ocenka-134@yandex.ru 8 (8442)601788
Информация о юридическом лице, с которым оценщик(-и) заключил(-и) трудовой договор	
Исполнитель	ООО «Аналитик Центр»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133443018939
Дата выдачи ОГРН	08.07.2013г.
ИНН	3443923035
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/20114/21 от 09.04.2021 г., срок действия с 29.04.2021 г. по 28.04.2022 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Юридический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Почтовый адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Фактический адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Электронный адрес исполнителя	ocenka-134@yandex.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки:

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.



6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п. 12 ФСО № 3).
- Оценщик 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.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального



закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО № 3).

- 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 (п. 8, ФСО № 1).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Муниципальным контрактом* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

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



Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

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).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Согласно заданию на оценку отдельно оцениваются улучшения земельного участка, т.е здания и сооружения и сам земельный участок. Таким образом, в расчетах оценщик считает возможным не включать стоимость земельного участка в стоимость улучшения, так как стоимость земельного участка рассчитывается в отдельном отчете и нецелесообразно учитывать его дважды.



7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306; Решение об изъятии; Информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области
2	Технические характеристики	Информация Заказчиком не предоставлена
3	Бухгалтерская информация	Информация Заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
3. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
5. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
6. Арdziнов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве»,- СПб.: Питер, 2004.;
7. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
8. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
9. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
10. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
11. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
12. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.



8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

8.1 Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, № 22-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.06.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 12.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015).

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации:
5. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 06.10.2015 г.

8.2. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного Объекта оценки.

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2 ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, п. 2 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015, ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015, п.2 ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил оценщиков Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.



9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (ст. 8 ФСО № 3).

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: право собственности. Правообладатель: Открытое акционерное общество «Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники», ИНН: 5053001166, ОГРН: 1025007113230*.

*Источник информации: Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано*.

*Источник информации: Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306



9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524
Адрес объекта оценки (месторасположение)	Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязовскому шоссе, д. 2б
Проектируемое назначение	Объект незавершенного строительства
Текущее использование	Не используется
Кадастровый номер	50:46:0030303:524
Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Открытое акционерное общество «Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники», ИНН: 5053001166, ОГРН: 1025007113230
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Общая площадь, кв.м.	1098
Кадастровая стоимость, руб.	5104608.43
Готовность объекта, согласно Выписки из ЕГРН, %	70

* Источник информации: Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Состояние объекта оценки оценивалось экспертным путем на основании технической документации, предоставленной Заказчиком и визуального осмотра. На момент осмотра состояние объекта оценки оценивается как удовлетворительное.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.



9.1.5 Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания выявлены были.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания не были выявлены.

9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки используется по назначению.

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

Классификация Объекта оценки:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.



Жилые помещения - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *зданиям*.

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

9.4 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки принадлежит физическому лицу: Открытое акционерное общество «Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники», ИНН: 5053001166, ОГРН: 1025007113230.

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

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.08.2021г. № КУВИ-002/2021-114743306;
- Решение об изъятии;
- Информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области.



10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – 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.

Электросталь

Электросталь (до 1928 года — Заты́шье), — город (с 26 декабря 1938 года) областного подчинения в Московской области России. Входит в городской округ Электросталь. Население — 152 607 чел. (2021). Городской округ расположен в 52 километрах (38 км от МКАД) к востоку от Москвы. В окрестностях города берёт начало река Вохонка (приток Клязьмы), а также притоки Вохны — Марынка и Ходца. На севере Электросталь граничит с землями Ногинского мехлесхоза, а с юга и юго-востока — с землями Павлово-Посадского района. На западе и востоке к городской территории вплотную подходят лесные массивы.

В рамках административно-территориального устройства области Электросталь имеет статус города областного подчинения.

В рамках муниципального устройства, он образует муниципальное образование городской округ Электросталь, образованный в 2004 году и включивший в себя один населённый пункт — одноимённый город.

1 января 2018 года в состав городского округа вошли также 10 сельских населённых пунктов упразднённого сельского поселения Стёпановское Ногинского муниципального района.

1 января 2018 года Электросталь получила расширенный статус — город областного подчинения с административной территорией.

Население

Численность населения										
1991 ^[12]	1996 ^[14]	1999 ^[14]	1992 ^[13]	1997 ^[12]	1970 ^[15]	1978 ^[16]	1976 ^[17]	1979 ^[16]	1992 ^[18]	1999 ^[19]
5000	42 607	96 922	105 000	117 000	123 127	134 000	—134 000	139 372	144 000	146 000
1996 ^[17]	1997 ^[17]	1999 ^[20]	1999 ^[20]	1991 ^[20]	1992 ^[20]	1993 ^[17]	1994 ^[17]	1995 ^[20]	1996 ^[20]	1997 ^[24]
—148 000	150 000	152 463	153 000	—153 000	—153 000	152 000	151 000	150 000	149 000	148 000
1998 ^[20]	1999 ^[20]	2000 ^[20]	2001 ^[20]	2002 ^[20]	2003 ^[20]	2004 ^[20]	2005 ^[20]	2006 ^[20]	2007 ^[24]	2008 ^[20]
—148 000	147 600	147 000	146 400	146 294	146 300	—146 300	146 400	146 300	146 000	145 600
2009 ^[24]	2010 ^[24]	2011 ^[24]	2012 ^[24]	2013 ^[27]	2014 ^[28]	2015 ^[28]	2016 ^[28]	2017 ^[11]	2018 ^[23]	2019 ^[25]
146 327	155 196	155 300	155 705	156 556	157 409	156 222	156 479	156 508	156 226	157 371
2020 ^[24]	2021 ^[27]									
156 026	152 607									

На 1 января 2021 года по численности населения город находился на 115-м месте из 1116 городов Российской Федерации.

Промышленность

Электросталь является центром металлургии и тяжёлого машиностроения — город обладает крупнейшим в стране производством ядерного топлива, высококачественной стали, тяжёлого машиностроения и химической продукции. Кроме этого, в городе работают более сотни средних и малых предприятий, которые производят строительные материалы, одежду, книги и журналы, школьную и офисную мебель, продукты питания и многое другое.

По инициативе Главы городского округа и руководства ведущих организаций и предприятий научно-промышленного комплекса города был образован Научно-промышленный совет городского округа Электросталь Московской области. Совет создан с целью оказания поддержки органам местного самоуправления в решении задач устойчивого социально-экономического развития города, выработке рекомендаций по эффективному использованию научно-технического потенциала города. *

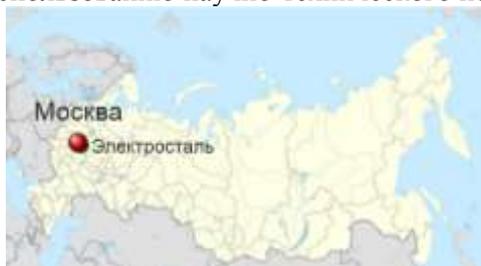


Рисунок 10.1 – Расположение г. Электросталь на карте



*Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Электросталь](https://ru.wikipedia.org/wiki/Электросталь)

Анализ локального месторасположения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Рядом с объектом оценки расположена преимущественно жилая многоэтажная, общественно-деловая, производственно-складская застройка.

В непосредственной близости от объекта оценки расположены улицы Тимофея Кривога, Мичмана Павлова. К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом и общественным транспортом – асфальтированная дорога. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Рельеф местности – ровный, степень застройки – высокая, доступность до общественных транспортных средств – хорошая. Коммерческая привлекательность – средняя в пределах города, что связано с местоположением. Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.



Рисунок 10.2 – Местоположение Объекта

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

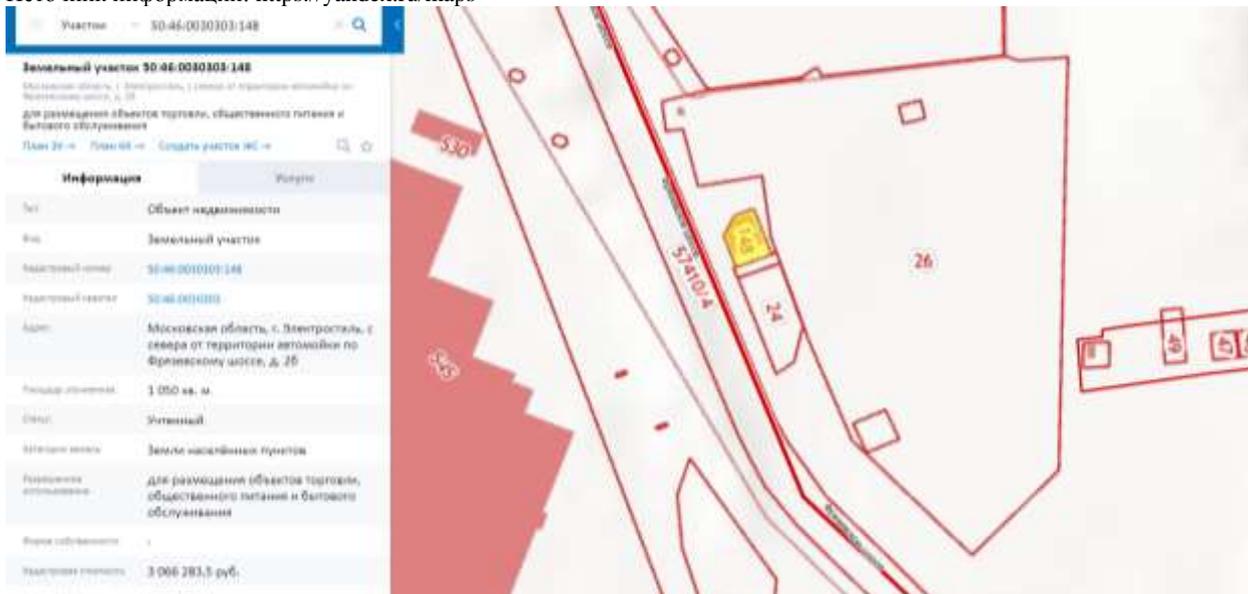


Рисунок 10.3 – Местоположение Объекта

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



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

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

Основные экономические и социальные показатели

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт		104,6 ¹⁾	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1 ²⁾	96,5

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.

	Октябрь 2021 г.	В % к		Январь- октябрь- 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.	Справочно		
		октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.		октябрь 2020 г. в % к	сентябрь 2020 г.	январь- октябрь 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,5	100,0	106,3	95,5	98,3	96,9
Индекс промышленного производства		107,1	104,8	105,0	95,0	104,6	97,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1248,0	105,5	78,9	97,1	95,3	75,2	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,8	133,3	94,5	130,3	109,2	92,9	100,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	498,4	105,5	105,4	105,7	96,4	105,1	94,5
в том числе железнодорожного транспорта	231,1	103,4	106,3	104,3	100,5	105,4	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3462,4	104,1	100,8	107,9	99,6	102,3	96,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	957,8	114,2	98,6	118,4	89,4	99,2	84,2
Индекс потребительских цен		108,1	101,1	106,3	104,0	100,4	103,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		127,5	100,4	123,6	100,7	100,3	95,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	69,7	100,0	86,7	135,0	98,3	123,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	23,9	94,7	63,6	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.

	Сентябрь 2021 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2021 г. в % к январю- сентябрю 2020 г.	Справочно		
		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.		сентябрь 2020 г. в % к	августу 2020 г.	январь- сентябрь 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	71,2	138,2	102,8	137,4	91,3	119,1	83,4
в том числе:							
экспорт товаров	45,6	147,0	105,6	143,6	87,4	133,2	77,7
импорт товаров	25,6	124,8	98,2	128,6	97,9	102,8	93,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	54687	109,6	104,3	109,3	106,0	103,3	105,7
реальная		102,0	103,7	103,0	102,2	103,4	102,6

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2021.pdf>



СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ 2022 ГОДА

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь 2022 г.	В % к		Справочно январь 2021 г. в % к	
		январю 2021 года	декабрю 2021 года	январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾	x	111,0	61,4	112,3	60,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн. рублей:					
Добыча полезных ископаемых	781,2	120,6	78,2	91,2 ³⁾	70,7 ³⁾
Обрабатывающие производства	269046,0	131,3	59,7	118,0 ³⁾	55,5 ³⁾
Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	37046,0	106,9	97,4	108,2 ³⁾	96,1 ³⁾
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	8430,3	115,5	68,4	121,9 ³⁾	69,7 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	36302,4	156,0	42,3	91,2 ³⁾	25,3 ³⁾

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

2) Данные за 2021 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

3) Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).



	Январь 2022 г.	В % к		Справочно январь 2021 г. в % к	
		январю 2021 года	декабрю 2021 года	январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ¹⁾	1873,4	184,6	x	171,4 ²⁾	x
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{2), 3)}	1144659,9	102,4	x	90,8	x
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	666783,2	111,6	64,2	107,7	62,5
Оборот розничной торговли, млн. рублей	258154,5	105,0	75,8	106,7	79,7
Оборот общественного питания, млн рублей	10626,9	111,3	92,3	82,4	101,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	54953,0	108,1	87,2	100,2	90,0
Индекс потребительских цен, %	x	110,8	101,5	105,0	100,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	20566	15,9	89,2	577,9	96,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁴⁾					
номинальная, рублей	83116,6	111,3	128,6	107,9	134,7
реальная	x	101,4	127,7	103,1 ⁵⁾	133,3 ⁵⁾

1) С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

2) Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

3) Данные за январь-декабрь 2021 г., январь-декабрь 2021 г. к январю-декабрю 2020 г., январь-декабрь 2020 г. к январю-декабрю 2019 г.

4) Данные приведены за декабрь 2021 г., декабрь 2021 г. к декабрю 2020 г., декабрь 2021 г. к ноябрю 2021 г., декабрь 2020 г. к декабрю 2019 г., декабрь 2020 г. к ноябрю 2020 г.

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей Московской области показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ



Показатели	Единицы измерения	2020 год отчет	2021 оценка	2022 прогноз	2023 прогноз	2024 прогноз
Численность постоянного населения (на конец года)	человек	160 337	159 360	158 960	158 811	158 811
Численность официально зарегистрированных безработных	человек	1 741	727	666	530	337
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников (по полному кругу организаций)	рубль	47 106,3	48 834,4	51 756,9	54 534,9	56 912,8
Фонд начисленной заработной платы всех работников	млн. рублей	24 310,8	24 890,9	26 660,0	28 362,5	29 897,0
Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций	человек	43 007	42 475	42 925	43 340	43 776
Оборот розничной торговли (в ценах соответствующих лет)	млн. рублей	27 267,6	29 312,9	30 914,2	32 698,0	34 992,1
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования (в ценах соответствующих лет)	млн. рублей	3 768,87	3 985,00	4 080,00	4 190,00	4 250,00
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности	млн. рублей	52 536,4	47 967,0	49 432,4	51 212,2	53 336,3
Число малых и средних предприятий, включая микропредприятия (на конец года)	единица	1 935	1 895	1 925	1 975	2 068
Ввод в эксплуатацию жилых домов, построенных за счет всех источников финансирования	тыс. кв. м	15,81	39,21	15,66	7,70	33,66
Уровень обеспеченности населения жильем (на конец года)	кв. м на человека	22,32	22,70	22,86	22,93	23,14
Индекс потребительских цен	% на конец года	102,7	105,2	103,8	104,0	104,0

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей города Электросталь показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки: Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524, площадью 1098 кв.м.

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

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

*Источник информации: <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

По данной классификации объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости.

Классификация объектов офисно-торгового назначения представлена согласно Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.:

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)
3. Высококласная торговая недвижимость
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
 - Городские отели
 - Загородные отели
 - Специализированные спортивные объекты
 - Культурно-развлекательные центры
 - Объекты общественного питания
 - Автоцентры

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество принадлежит к сегменту офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при



фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

При анализе рынка торгово-офисных объектов г. Электросталь, было выявлено, что рынок достаточно развит. Была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации.

Таблица 11.3.1 – Информация о фактических ценах предложений

№	Ссылка на аналог	Местоположение	Площадь кв.м	Рыночная стоимость за 1кв.м
1	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_76.6_m_2152205713	Московская область, Электросталь, ул. Корнеева, 6	76,6	56136
2	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_75_m_2315640325	Московская область, Электросталь, Красная ул., 82	75	59333
3	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_92.4_m_2002001937	Московская область, Электросталь, Юбилейная ул., 13	92,4	50325
4	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_231_m_2355210065	Московская область, Электросталь, ул. Маяковского, 8	231	49784
5	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_188_m_2275105562	Московская область, Электросталь, пр-т Ленина, 29	188	19957
6	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_144.20_m_2365722720	Московская область, Электросталь, Советская ул., 11/2	144,2	211456
7	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_kafe_290_m_2340483124	Московская область, Электросталь, ул. Карла Маркса, 24А	290	5310
8	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_386.8_m_2334260321	Московская область, Электросталь, Лесная ул., 36	386,8	23268
9	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_kabinety_280_m_2053825230	Московская область, Электросталь, Красная ул., 30Б	280	32143
10	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_962_m_2288640603	Московская область, Электросталь, Советская ул., 1	96,2	33264

Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен от 5 310 – 211 456 руб. за 1 кв.м, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

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

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегменте производственно-складской недвижимости:

- местоположение объекта (территориальный пояс);
- группа капитальности;
- климатический район;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - тип объекта:



- этажность;
- площадь объекта;
- конструктивные элементы объекта;
- физическое состояние объекта;
- условия рынка (изменения цен, иные условия);
- прибыль предпринимателя.

11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента нежилой недвижимости:

Местоположение объекта (территориальный пояс)

Территориальный пояс Объектов оценки определяется согласно Распределению отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов по сборнику УПВС. В соответствии с данным территориальным поясом выбираются удельные показатели стоимости по сборнику УПВС для расчета отдельных частей объекта оценки. В данном случае Объект оценки относится ко 1 территориальному поясу.

Группа капитальности

Различий по группе капитальности не выявлено. Корректировка равна 1.

Климатический район

Объект оценки расположен в II климатическом районе согласно Распределению отдельных частей территории СССР, на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов по сборнику УПВС. В соответствии с этим в расчете вносятся корректировки на климатический пояс.

Физические характеристики объекта: тип, этажность, площадь, конструктивные элементы

Объекты аналогии подобраны в соответствии с типом, параметрами и этажностью объектов оценки, корректировка не вносится.

Физическое состояние: При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - И_о) / (1 - И_а),$$

где К – величина корректировки;
И_о – физический износ оцениваемого объекта;
И_а – физический износ аналога.

Значения фактора:

- хорошее;
- удовлетворительное;
- неудовлетворительное;
- ветхое;
- негодное.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 11.5.1 – Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта



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
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Условия рынка

Значения фактора:

- на дату оценки;
- в допустимый срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения;
- в срок, в течении которого происходило изменение стоимости единицы измерения.

Оценка осуществляется в срок, в течении которого происходило изменение стоимости единицы измерения, вносятся соответствующие корректировки.

Прибыль предпринимателя

Этот доход выражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор за риск, связанный со строительством проекта, схожего по структуре с оцениваемым объектом. Величину прибыли предпринимателя определяем в соответствии со Ставкой рефинансирования ЦБ РФ.

[Ключевая ставка ЦБ РФ на сегодня и за период 2013 - 2022 годов](#)

06.04.22. [Депозиты](#) [Центральный Банк РФ](#) [Закон РФ](#) [ключевая ставка ЦБ РФ](#)

Ключевая ставка Банка России и все её изменения

Ключевая ставка ЦБ РФ на сегодня, т.е. с 28.02.2022 составляет 20,0%, а с 11.04.2022 года - 17,0%. Совет директоров Банка России, состоявшийся 08 апреля 2022 года принял решение снизить ключевую ставку на 300 б.п., до 17,00% годовых. Срок действия данной ключевой ставки Банком России сохранен до 29 апреля 2022 года.

Источник информации: <https://bankirsha.com/klyuchevaya-stavka-banka-rossii-na-tekushchiy-period.html>

Оценка осуществляется в срок, в течении которого происходило изменение стоимости единицы измерения, вносятся соответствующие корректировки.

11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Проведя анализ рынка недвижимости, оценщик сделал следующие выводы: рынок офисно-торговых объектов достаточно развит. В открытом доступе представлено значительное количество предложений.



12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объекту недвижимого имущества – нежилое здание.

Рассмотрев Объект оценки – *нежилое здание*, с точки зрения четырех основных критериев, оценщик пришел к заключению:

юридическая правомочность – в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права назначение объекта: *нежилое здание* поэтому, при определении НЭИ Объекта оценки законодательно разрешенным использованием считаем использование данного объекта по его прямому назначению;

физическая возможность – физически возможным вариантом использования Объекта оценки с учетом его конструктивных особенностей и местоположения объекта, будет использование по его прямому назначению;

экономическая приемлемость и максимальная эффективность – рассмотрев Объект оценки с учетом первых двух критериев: юридическая правомочность и физическая осуществимость, оценщики пришли к заключению, что экономически приемлемым и максимально эффективным использованием Объекта оценки будет использование по назначению, в качестве *нежилое здание*.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Для объектов капитального строительства наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является их эксплуатация в соответствии с их разрешенным функциональным назначением после завершения строительства.



13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

13.2 Основные определения

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

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.

Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.



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

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Имущество – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24_19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

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.

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

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

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

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью,



процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Право долевой собственности – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

Результат оценки – это итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласование результата оценки - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закреплённые требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

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

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

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

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Цель оценки – это определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

13.3 Описание применения подходов к оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 21 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

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



Согласно п.16 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.

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

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

Согласно п. 13 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.

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

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).

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

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

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Руководствуясь п.24 раздела IV «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. (ст. 23 ФСО № 7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (ст. 22 ФСО № 7).

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. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка



как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (ст. 24 ФСО № 7).

Вывод о применимости подходов:

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости – производственно-складские объекты, таким образом, оценщик считает нецелесообразным использование данного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком не выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является неприменимым.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае есть возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемого объекта, в связи с тем, что объект оценки – отдельно стоящее здание. Затратный подход для целей настоящей оценки является применимым.

Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением затратного подхода.



14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 15 ФСО № 1). Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом Оценки расходы.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данно право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычлняя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 23 ФСО № 7):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки доходным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).



15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1). Согласно п. 13 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.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные



характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

В рамках настоящей оценки рыночная стоимость Объекта оценки сравнительным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования сравнительного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).



16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 24 ФСО № 7):

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

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

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

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

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;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных.

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

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

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

Определение затрат на замещение/воспроизводство

Расчет затрат на замещение/воспроизводство базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Существует четыре основных метода определения затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости:



- Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м., 1 кв. м., 1 место и пр.;
- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты). Заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат;
- Сметный метод. Заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам;
- Индексный метод. Заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.

В процессе настоящей Оценки стоимость строительства определяется методом сравнительной единицы и методом сметного расчета. За основу берутся сборники укрупненных показателей восстановительной и сметной стоимости (УПВС и УПСС), а также индексы изменения стоимости по соответствующим отраслям промышленности.

$$ПВС = C_{69} \times K_{клим.} \times K_{кап.} \times K_{конс.} \times V \times K_{девелопера} \times И, \text{ где:}$$

C_{69} – стоимость 1 м³ объема (1 м² площади или 1 м длины или другой единицы измерения) объекта-аналога, принимаемая по соответствующему сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) в ценах 1969 г;

$K_{клим.}$ – корректировка стоимости объекта-аналога на климатический район, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений.

$K_{кап.}$ – корректировка стоимости объекта-аналога при различиях в группе капитальности зданий, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений;

$K_{конс.}$ – корректировка стоимости объекта-аналога при различиях конструктивных систем, систем инженерного оборудования и пр., принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений;

V – строительный объем (характерный размер) объекта;

I_{69-84} – индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. (Справочник «Ко-Инвест» № 50 стр.29-34, 41-42 «Индексы цен в строительстве», январь 2007 года) $(0,04989/0,04157) \times (0,054/0,045)$.

I_{84-91} – Приложение к письму Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990. «Об индексах изменения стоимости СМР и прочих работ и затрат в строительстве» 1,6*1;

I_{91-16} – индексация стоимости объектов недвижимости к ценам на дату оценки производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» № 114 стр.100 «Индексы цен в строительстве», январь 2021 года – 134,228 (на март 2022 г.).

$K_{девелопера}$ – Это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственником. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.

Для определения затрат на замещение Объекта оценки (СТвоспр.) прибавляем к стоимости строительства (СС) предпринимательский доход (прибыль инвестора). Этот доход выражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор за риск, связанный со строительством проекта, схожего по структуре с оцениваемым объектом.

Величину прибыли предпринимателя определяем в соответствии со Ставкой рефинансирования ЦБ РФ, которая составляет 20% на дату оценки.



Источник информации: <https://bankirsha.com/klyuchevaya-stavka-banka-rossii-na-tekushchiy-period.html>

Представленные выше индексы, по мнению оценщиков, наиболее приемлемы для Объекта оценки. В настоящее время существует несколько источников информации по индексам перехода стоимости строительно-монтажных работ от цен базового периода (1984г., 1991г.) к стоимости на дату проведения Оценки.

Согласно п.14 Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки.

Однако, методика выбора индексов не закреплена законодательно и не содержится в Стандартах оценки. В данной ситуации оценщики вправе выбирать самостоятельно источник информации по индексам, которые, по их мнению, наиболее приемлемы для конкретного объекта оценки.

Расчет стоимости Объекта оценки представлен в таблице 16.1.

Таблица 16.1 – Затраты на замещение/воспроизводство объекта оценки без учета износа

Наименование	Единица измерения	Значение
Количество единиц измерения объекта оценки	куб. м	7686
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	25
Обоснование стоимости		УПВС № 33 табл. 1
Корректировка на группу капитальности		1
Корректировка на климатический район		1
Корректировка на удельный вес		1
Стоимость ед. изм. объекта оценки в ценах базисного периода с учетом всех корректировок		25
Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	192150,00
Индекс перехода к ценам 1984 года		1,44
Обоснование величины индекса		Справочник «Ко-Инвест» № 50 стр.29-34, 41-42 «Индексы цен в строительстве», январь 2007 года
Индекс перехода к ценам 1991 года		1,6
Обоснование величины индекса		Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990 N 14-Д Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве
Индекс перехода к ценам на дату оценки		134,228
Обоснование величины индекса		Индекс пересчета от цен 1991 года к ценам на дату оценки (КО-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 112 раздел 2.6, июль, 2020 года)
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки	руб.	59 431 709
Прибыль предпринимателя	%	20
Итого с прибылью предпринимателя, без учета НДС	руб.	71 318 050
Итого с прибылью предпринимателя, с учетом НДС	руб.	85 581 660

Расчет накопленного износа

После того, завершена оценка затрат на замещение/воспроизводство с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В



оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально выбранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания или сооружения и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического, функционального и внешнего износа, которым мы воспользуемся и в наших расчетах.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимый физический износ – предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но, если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия



и т.п.

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Общий физический износ} = [1 - (1 - I_{\text{Физнеустр}})(1 - I_{\text{Физустр}})] \times 100\% , \text{ где:}$$

$I_{\text{Физнеустр}}$, $I_{\text{Физустр}}$ – соответственно неустраняемый физический и устранимый физический износы в долях единицы.

Функциональный (моральный) износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального износа могут быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустраняемым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Измерением величины устранимого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального износа измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства "сверхдостаточности" будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустраняемый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустраняемым функциональным износом можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустраняемого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспособливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустраняемы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального износа.



Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

- с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наилучшего и наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

- с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например, не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

- с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Экономическое устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустрашимым.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, экономическое устаревание – воздействием окружающей среды. При этом, функциональный износ и экономическое устаревание выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональный износ) и/или внешнеэкономических (экономическое устаревание) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

Физический износ был определен экспертным путем. Значения износа представлены в таблице.

Таблица 16.3 - Расчет величины физического износа

Элементы, требующие ремонта	Удельный вес конструкции в общей восстановительной стоимости по сборнику УПВС, %	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструкции в общей восстановительной стоимости фактический, %	Устранимый износ согласно ВСН 53-86 (Р) (% от восстановительной стоимости)	Удельный износ конструкции, %
Фундаменты	4	1	4	45	1,8
Стены и перегородки	12	1	12	45	5,4
Перекрытия	13	1	13	45	5,85
Крыши	23	1	23	45	10,35
Полы	9	1	9	45	4,05
Проемы	6	1	6	45	2,7
Отделочные работы	4	1	4	45	1,8
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	23	1	23	45	10,35
Прочие работы	6	1	6	45	2,7
Итого	100		100		45
Итого, устранимый износ строения, руб.					45

Определение функционального износа

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Для решения задач настоящей оценки функциональный износ определен нами как «потеря стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Устранимый функциональный (моральный) износ

Аналогично физическому износу, функциональный износ делят на устранимый и неустрашимый.

Аналогично исправимому физическому износу, *устрашимый функциональный износ* измеряется



стоимостью его устранения.

Для целей анализа мы определяем стоимость устранимого функционального износа как "затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта".

Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем сооружении, и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимый функциональный износ

Стоимость неустранимого функционального износа определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам. При этом, для капитализации неполученного дохода используется ставка капитализации для аналогичных зданий.

Функциональный износ для оцениваемых объектов определялся на основании шкалы экспертных оценок для определения функционального износа.

Таблица 16.4 – Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных строений	0
Строение отвечает необходимым критериям, но общие конструктивные решения, и материалы не соответствуют современным стандартам	1 – 20
Строение не соответствует современным стандартам, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних, обуславливающих высокие эксплуатационные расходы	21 – 50
Устаревшее в конструктивных решениях строения	51 – 80
Абсолютно морально устаревшее, устранение конструктивных, решений невозможно.	81 – 100

Определение функционального износа

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Для решения задач настоящей оценки функциональный износ определен нами как «потеря стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

При анализе признаков функционального устаревания были выявлены несоответствия современным стандартам и технологиям. В связи с этим величина функционального устаревания принимается в размере 30%.

Таким образом, величина $I_{\text{функ.}} = 30\%$.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание не было выявлено.



$I_{з\gamma} = 0\%$.

Расчет общего (накопленного) износа

Проанализировав все выше сказанное, оценщик делает следующие выводы.

Общий износ ($I_{об.}$) Объекта оценки определяется по формуле:

$$I_{об.} = [1 - (1 - I_{физ.}/100) \times (1 - I_{функ.}/100) \times (1 - I_{з\gamma}/100)] \times 100\%$$

Таблица 16.5 – Расчет общего (накопленного) износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Физический износ (%)	Функциональное устаревание (%)	Экономическое устаревание (%)	Совокупный износ (%)
1	Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524, площадь застройки 1098 кв.м	45	30	0	62

Расчет стоимости затрат на замещение/воспроизводство объекта оценки представлен в таблице.

Таблица 16.6 – Расчет стоимости воспроизводства

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты на замещение/воспроизводство, рублей	Совокупный износ строения, %	Итого стоимость объекта оценки с учетом НДС с учетом износа, рублей	Степень готовности объекта, %	Итого стоимость объекта оценки с учетом НДС с учетом степени готовности объекта, рублей	Итого стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей	Итого стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей
1	Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524, площадь застройки 1098 кв.м	85 581 660	62	32948939	70	23 064 257	23 064 000	19 220 000

Результат, полученный в рамках затратного подхода, составляет с учетом НДС:

РСзатр.	Объект оценки – 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 Фрязовскому шоссе, д. 2б	23 064 000 руб.
---------	--	-----------------



17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход используется;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. При проведении анализа рынка оценщиком не выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является неприменимым.

В результате расчетов по использованным подходам оценки, оценщики пришли к следующим заключениям:

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, составляет на дату оценки 23 064 000 руб.

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости объекта оценки был применен только один подход – затратный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1 – Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
1	Доходный подход	Не использовался	-	-
2	Сравнительный подход	Не использовался	-	-
3	Затратный подход	23 064 000	1,0	23 064 000
4	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, рублей		23 064 000	
5	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округлением с учетом НДС, рублей		23 064 000	

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет с учетом НДС:

Объект оценки – 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	23 064 000 (Двадцать три миллиона шестьдесят четыре тысячи) рублей
--	---



Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (ст. 30 ФСО № 7).

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 2 и рис. 4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.
https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-itogovoj-stoimosti_statya.pdf:

Таблица 2.
Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (город-миллионник, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

1. Объект оценки расположен в г. Электросталь, на значительном удалении от регионального центра; в соответствии с таблицей 2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является низкой.

2. Объект оценки является коммерческим объектом низкого масштаба, для которых характерна низкая оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).

3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом $\pm 30\%$.

4. В данном случае в расчетах использован идентичный по своим качественным и количественным характеристикам аналог согласно сборнику УПВС, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью, поэтому качество исходной информации можно оценить как среднее, в связи с этим согласно рис. 4 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1.

Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом $\pm 30\%$.

Отчет составил оценщик:

Ершова Светлана Семеновна

Дата составления отчета: 10 апреля 2022 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

ПРИЛОЖЕНИЯ

К ОТЧЕТУ

№ 2435/22

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: 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 Фрязовскому шоссе, д. 2б



Копии источников информации

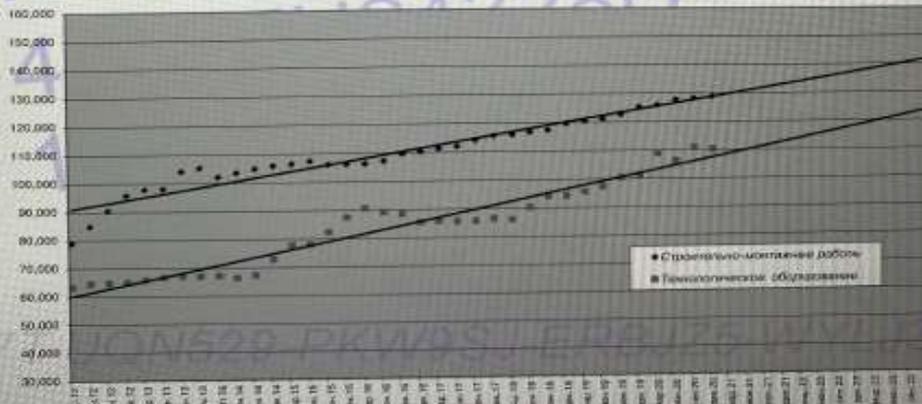
Выпуск 114 - январь 2021

100

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2021-2023 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		Месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактический индекс к 01.01.201г. с учетом НДС	Прогноз инв. % в квартал	Фактический индекс к 01.01.201г. с учетом НДС	Прогноз инв. % в квартал		Фактический индекс к 01.01.201г. с учетом НДС	Прогноз инв. % в квартал	Фактический индекс к 01.01.201г. с учетом НДС	Прогноз инв. % в квартал
Март 12	78,859	2,640	63,157	1,174	Март 18	136,043	0,334	96,095	0,521
Июнь 12	84,795	7,568	64,437	2,011	Июнь 18	116,723	0,586	98,400	5,000
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,609	0,339	Сентябрь 18	117,396	0,376	98,146	6,143
Декабрь 12	95,746	5,986	64,879	0,340	Декабрь 18	119,573	1,265	94,249	0,110
Март 13	97,784	2,127	66,716	1,289	Март 19	120,518	0,791	96,665	1,503
Июнь 13	98,959	0,281	66,563	1,279	Июнь 19	121,161	0,538	97,445	1,851
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,264	100,544	3,126
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	125,330	2,136	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,025	67,189	-0,425	Март 20	125,999	0,534	106,508	7,854
Июнь 14	103,541	1,393	66,306	-1,310	Июнь 20	127,626	1,450	106,367	-2,303
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,256	1,432	Сентябрь 20	128,356	0,414	110,960	4,019
Декабрь 14	106,904	0,961	72,974	8,350	Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,321	Март 21	129,896	0,848	108,569	-1,117
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	130,978	0,834	110,224	1,245
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,017	5,591	Сентябрь 21	132,062	0,827	111,593	1,236
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	133,146	0,800	112,598	1,216
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,962	Март 22	134,228	0,813	114,292	1,281
Июнь 16	107,243	0,908	88,269	-1,483	Июнь 22	135,311	0,807	115,648	1,189
Сентябрь 16	109,548	2,143	88,551	-0,803	Сентябрь 22	136,394	0,800	117,003	1,172
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	137,477	0,794	118,358	1,159
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	138,560	0,788	119,715	1,145
Июнь 17	112,005	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	139,643	0,782	121,071	1,133
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	140,726	0,776	122,427	1,120
Декабрь 17	116,666	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	141,809	0,770	123,782	1,107



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отвлеченных рыночных показателей и темпы изменения отраслевых строительных объектов и в виде экономической динамики (перенос отрасли) (см. в разделе 6).



<https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukрупnennyh-pokazatel/sbornik-33-zdaniya-i-sooruzhenija-torgovyh-predpriyatij/otdel-1-magaziny/tablica-1-magaziny-universalnye-odnojetazhnye/>

Таблица 1. Магазины универсальные одноэтажные

Характеристика зданий

Здания без подвала. Фундаменты сборные бетонные. Стены крупнопанельные из ячеистого бетона. Перегородки кирпичные и деревянные. Перекрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы плиточные, дощатые, цементные и из резины. Отделка повышенного качества Отопление центральное. Водопровод, канализация, вентиляция и электроосвещение.

Группа капитальности I.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 1

Территориальные пояса	Объем зданий до 10000 куб. м
1	25
2	26,5
3	28
4	29,5
5	32,5
6	52
7	63,8
8	67,5
9	72,5

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 1)

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес
Фундаменты	4
Стены и перегородки	12
Перекрытия	13
Крыши	23
Полы	9
Проемы	6
Отделочные работы	4
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	23
Прочие работы	6
Итого	100



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

Иллюстрации Объекта оценки





Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование право регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2021, поступившего на рассмотрение 31.08.2021, сообщаем, что согласно выписи 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
31.08.2021 г. № КУВН-002/2021-114743306			
Кадастровый номер:		50:46:0030303:524	
Номер кадастрового квартала:		50:46:0030303	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.03.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г. Электросталь, с севера от территории автодороги по Фразевскому шоссе, д. 26	
Площадь, м2:		1098	
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:		70	
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:		тип	значение
		площадь	1098
		площадь застройки	1098
		единица измерения	в квадратных метрах
			в квадратных метрах
Проектируемое наименование:		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	
Получитель выписки:		Мельникова Евгения, действующий(ая) на основании документа "" муниципальное образование "Городской округ Электросталь Московской области"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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
31.08.2021 г. № КУВН-002/2021-114743306			
Кадастровый номер:		50:46:0030303:524	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Научно-исследовательское конструкторское бюро органистики и протезики", 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	Правоприменения 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
31.08.2021 г. № 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.		

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2021, поступившего на рассмотрение 31.08.2021, сообщаем, что согласно записи 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
31.08.2021 г. № 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 автомайки по Фриггенскому шоссе, д. 26
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
Получитель 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	
31.08.2021 г. № КУВН-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	
31.08.2021 г. № КУВН-002/2021-114744901			
Кадастровый номер:		50:46:0030303:148	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500			
Результат обозначения:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



ГЗ-21-015601 от 07.10.2021

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 автомайки по Фряжевскому шоссе, д. 26
- 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, расположенная 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 Мособлсполкома 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
- охранная 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)
- охранная 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)
- охранная 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)
- охранная 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			



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»





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

O-1 – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Многофункциональная общественно-деловая зона O-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 подземных этажей	Минимальная отступы от границ земельного участка (м)
			мин	макс		
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	Объекты связи	3.2.4	300	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-просветной 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 павильоны, 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	4.5	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 массовых 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 порядка	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 подлежит установлению			
39.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
40.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит 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)**
2.	Промышленность	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, размещение гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.



57_10617744



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
26 февраля 2021 года

Дело №А41-93642/19

Резолютивная часть объявлена 03 февраля 2021
Подный текст решения изготовлен 26 февраля 2021

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Кузьминой О.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ротовой К.С.,
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

**Комитета имущественных отношений Администрации городского округа
Электросталь Московской области** (ОГР 1025007110072, ИНН 5053012866; юридический
адрес: 144003, Московская область, Электросталь, ул. Мира, 5; дата регистрации –
07.02.1992) к

**Открытому акционерному обществу "Научно-исследовательское конструкторское
бюро оргоснастки и оргтехники"** (144001, Московская область, город Электросталь,
переулок Строительный, 5, ОГРН: 1025007113230, Дата присвоения ОГРН: 27.11.2002,
ИНН: 5053001166, КПП: 505301001, генеральный директор: Левин Сергей Николаевич)

третьи лица:

- **Главное управление государственного строительного надзора Московской области**
(143103, Московская область, город Руза, улица Солнцева, 11)
Доп. адрес: 123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, стр.1;
- **Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области** (143407,
Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, 1)
- **Министерство жилищной политики Московской области** (143407, Московская
область, г. Красногорск, бульвар Строителей, 1)
- **Министерство имущественных отношений Московской области** (143407, Московская
область, г. Красногорск, бульвар Строителей, 1)

об изъятии объекта незавершенного строительства
при участии: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Комитет имущественных отношений Администрации городского округа
Электросталь Московской области обратился в суд с иском заявлением к Открытому



акционерному обществу "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргсопастки и оргтехники" со следующими требованиями:

1. 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 автомайки по Фрязевскому шоссе, д. 26, площадью 1098 кв. м, степенью готовности 70% у собственника ОАО «НИКБООР» путем продажи с публичных торгов.

2. Обязать передать техническую документацию на 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 автомайки по Фрязевскому шоссе, д. 26, площадью 1098 кв. м, степенью готовности 70%.

От Главного управления государственного строительного надзора Московской области поступили письменные объяснения на исковое заявление, где Управление просит рассмотреть дело в отсутствие его представителей, поддерживает заявленные требования.

Исковое заявление рассмотрено в соответствии со статьями 123, 156 АПК РФ в отсутствие представителей третьих лиц, извещенных о дате и времени судебного заседания.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в исковом заявлении и письменных объяснениях ответчика на него, суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению частично по следующим основаниям.

Как следует из искового заявления и письменных объяснений ответчика, 26.06.2012 между Комитетом имущественных отношений администрации городского округа Электросталь Московской области (арендодатель) и ООО «Фора-Сервис» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 2455, в соответствии с п. 1.1 которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 50:46:0030303:148 площадью 1050 кв.м, отведенный на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 20.06.2012 № 542/11.

Согласно п. 1.2 договора участок предоставляется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, категория земель – земли населенных пунктов, для размещения магазина с площадкой для продажи автомобилей, с видом разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, местоположение: г. Электросталь, с севера от территории автомайки по Фрязевскому шоссе, д. 26.

В соответствии с п. 1.4 договора срок его действия установлен 3 года с даты государственной регистрации договора.

На земельном участке ООО «Фора-Сервис» возведен объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1098 кв.м, степень готовности объекта 70%, кадастровый номер 50:46:0030303:524.

21.07.2015 между теми же лицами заключен договор аренды № 2798 в отношении того же участка.

Согласно п. 2.1 договора срок его действия определен 3 года с даты государственной регистрации договора.



20.05.2016 между Комитетом имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области и ООО «Фора-Сервис» заключено дополнительное соглашение к договору аренды от 21.07.2015 № 2798, согласно которому права и обязанности арендатора перешли к ООО «Альянс-Недвижимость».

07.12.2017 между ООО «Альянс-Недвижимость» и ответчиком заключен договор №2-Э/2017 купли-продажи указанного объекта незавершенного строительства.

25 июля 2018 года произведена государственная регистрация права собственности ответчика на объект незавершенного строительства.

08.10.2018 между истцом и ООО «Альянс-Недвижимость» заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка.

Обращаясь с настоящими требованиями, истец ссылается на ст. 39.6, 39.11 Земельного кодекса РФ и ст. 235, 239.1 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии с пп. 3.1 п. 2 ст. 235 Гражданского кодекса РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1).

Согласно ст. 239.1 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект.

Требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

В соответствии с п. 6 ст. 239.1 Гражданского кодекса РФ правила настоящей статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства после 01.03.2015 регулируется главой V.1 Земельного кодекса РФ и переходными положениями, установленными Федеральным



законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ).

Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ) был изменен ранее существовавший порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Данные изменения вступили в силу с 01.03.2015.

В соответствии с частью 14 статьи 1 Закона N 171-ФЗ с 01.03.2015 утратил силу пункт 3 статьи 22 Земельного кодекса РФ, согласно которому по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

Так, согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Случаи заключения нового договора аренды земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ, а общие условия реализации права на заключение нового договора аренды без проведения торгов - пунктом 4 данной статьи.

Нормативные положения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для завершения строительства, помимо вышеприведенных положений Земельного кодекса РФ, распространяющих свое действие на отношения, возникшие после 01.03.2015, закреплены также в пункте 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ, применяющемся к отношениям, возникшим до 01.03.2015.

Так, в силу пункта 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 ЗК РФ.

Положения настоящего пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом.

Таким образом, вопрос предоставления земельных участков при делящихся правоотношениях, возникших ранее 01.03.2015, урегулирован пунктом 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ и не предполагает иной порядок заключения договоров аренды земельных участков для строительства зданий и сооружений.

Из материалов дела следует, что отношения в связи с арендой спорного земельного участка для размещения магазина с площадкой для продажи автомобилей возникли в 2012 году в связи с заключением истцом и ООО «Фора-Сервис» договора аренды № 2455.



16.05.2014 ООО «Фора-Сервис» выдано разрешение на строительство торгового здания № RU50333000-18/2014 сроком на 12 месяцев. Затем действие настоящего разрешения неоднократно продлевалось до 16.05.2016, 16.05.2017, 16.11.2017, 16.05.2018.

Возведенный объект незавершенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 50:46:0030303:148 поставлен на кадастровый учет 04.03.2015.

18.06.2015 ответчиком получено заявление ООО «Фора-Сервис» о продлении срока действия договора аренды № 2455 от 26.06.2012.

21.07.2015 между истцом и ООО «Фора-Сервис» заключен новый договор аренды №2798 в отношении того же участка.

Следовательно, поскольку на момент заключения договора аренды от 21.07.2015 на земельном участке находился объект незавершенного строительства, ООО «Фора-Сервис» обращалось с заявлением о предоставлении земельного участка для завершения строительства, и в дальнейшем участок предоставлен без проведения торгов, единственным основанием для подобного предоставления является возможность однократного получения земельного участка для завершения строительства. Иных оснований для заключения указанного договора без проведения торгов нет.

При этом суд отмечает, что сведений о наличии обстоятельств, упомянутых в пункте 3 статьи 239.1 Гражданского кодекса РФ, в дело не представлено. Доказательства завершения строительства отсутствуют.

Таким образом, учитывая, что право на однократное заключение договора аренды без торгов для завершения строительства ООО «Фора-Сервис» реализовано, строительство объекта в срок, определенный договором, не завершено, а договор аренды земельного участка заключен до 21.07.2018 и на момент обращения Комитета с иском по настоящему делу срок его действия истек, суд приходит к выводу о правомерности требований истца об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524 у собственника ОАО «НИКБООР» путем продажи с публичных торгов, а потому они подлежат удовлетворению.

При этом не имеет правового значения, что право на однократное продление договора аренды реализовало ООО «Фора-Сервис», а в настоящее время собственником объекта незавершенного строительства выступает Открытое акционерное общество "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники".

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2020), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020, собственник объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов на земельном участке, предоставленном для его строительства, имеет право на заключение (продлонгацию) после 1 марта 2015 г. однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при условии, что такой земельный участок после указанной даты не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Суд не принимает во внимание доводы ответчика о злоупотреблении правом со стороны истца и ООО «Альянс-Недвижимость» при заключении соглашения о расторжении договора аренды как неподтвержденные документально и не имеющие правового значения в рамках рассматриваемого иска.



Относительно заявленного требования об обязанности ответчика передать техническую документацию на объект незавершенного строительства, суд считает его не подлежащим удовлетворению, поскольку данное требование не основано на нормах права, и материалами дела не подтвержден факт обращения истца к ответчику с соответствующим запросом о предоставлении документации и получения отказа ответчика. Кроме того, перечень документов, включаемых в состав технической документации, истцом не указан.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ с ОАО "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники" в доход федерального бюджета подлежит взысканию госпошлина в размере 6000 руб. за рассмотрение дела в арбитражном суде.

Руководствуясь ст.ст. 65, 68, 71, 75, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

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.

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

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

Судья

Кузьмина О.А.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Иркутск, 459002, Крайний переулок
г. Красноярск, ул. Аурелиуса, д. 51
телефон: 8 (381) 201-14-04
E-mail: info@rao-irk.ru
www.rao-irk.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Ершовой Светланы Семеновны

о том, что **Ершова Светлана Семеновна**
(Ф.И.О. является членом саморегулируемой организации)

(ИНН) номер: 00

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«26» января 2016 года за регистрационный номером № 00711.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» января 2016г.

Дата составления выписки «26» января 2016 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017348-1

« 28 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимостям»

выдан

Ершовой Светлане Семеновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » июня 20 19 г. № 128

Директор

Квалификационный аттестат выдается на три года в соответствии
до « 28 » июня 20 22 г.



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Аналитик Центр»

ПРИЛОЖЕНИЯ	Заявления Настоящий Договор оставлен в 2 (два) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Претензий по содержанию Договора, описанному за исключением: Мушкетер О.Е., Тел: +7 495 0503599, Дел: 3403, kuznetsov@vital.ru Претензий представителям Сторон, ответственным за взаимодействие со Сторонами: Евдоким Святлана Сергеевна, e-mail: s14@yandex.ru, тел: +7 495 0503599 Представителям и должностным лицам Сторон, действующим от имени Сторон, в том числе в том числе в виде доверенных лиц, составлений в пользу указанных Сторон и остальных его представителей.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Евдоким Святлана Сергеевна	СТРАХОВАТЕЛЬ: АО «АбсолютСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управлением качественного страхования Корпоративного Бюро Московского района, с/о: Фрунзе АО «АбсолютСтрахование», Московского дистрикционного №4904/20 от 01.04.2020 г.

Договор (Первичный Предписание) - 059187752030320



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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

26 февраля 2021 года

Дело №А41-93642/19

Резолютивная часть объявлена 03 февраля 2021

Полный текст решения изготовлен 26 февраля 2021

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Кузьминой О.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ротовой К.С.,
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

**Комитета имущественных отношений Администрации городского округа
Электросталь Московской области (ОГР 1025007110072, ИНН 5053012866; юридический
адрес: 144003, Московская область, Электросталь, ул. Мира, 5; дата регистрации –
07.02.1992) к**

**Открытому акционерному обществу "Научно-исследовательское конструкторское
бюро оргоснастки и оргтехники" (144001, Московская область, город Электросталь,
переулок Строительный, 5, ОГРН: 1025007113230, Дата присвоения ОГРН: 27.11.2002,
ИНН: 5053001166, КПП: 505301001, генеральный директор: Левин Сергей Николаевич)**

третьи лица:

**- Главное управление государственного строительного надзора Московской области
(143103, Московская область, город Руза, улица Солнцева, 11)**

Доп. адрес: 123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, стр.1;

**- Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области (143407,
Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, 1)**

**- Министерство жилищной политики Московской области (143407, Московская
область, г. Красногорск, бульвар Строителей, 1)**

**- Министерство имущественных отношений Московской области (143407, Московская
область, г. Красногорск, бульвар Строителей, 1)**

об изъятии объекта незавершенного строительства
при участии: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Комитет имущественных отношений Администрации городского округа
Электросталь Московской области обратился в суд с иском с заявлением к Открытому

акционерному обществу "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники" со следующими требованиями:

1. 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.

2. Обязать передать техническую документацию на 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%.

От Главного управления государственного строительного надзора Московской области поступили письменные объяснения на исковое заявление, где Управление просит рассмотреть дело в отсутствие его представителей, поддерживает заявленные требования.

Исковое заявление рассмотрено в соответствии со статьями 123, 156 АПК РФ в отсутствие представителей третьих лиц, извещенных о дате и времени судебного заседания.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в исковом заявлении и письменных объяснениях ответчика на него, суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению частично по следующим основаниям.

Как следует из искового заявления и письменных объяснений ответчика, 26.06.2012 между Комитетом имущественных отношений администрации городского округа Электросталь Московской области (арендодатель) и ООО «Фора-Сервис» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 2455, в соответствии с п. 1.1 которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 50:46:0030303:148 площадью 1050 кв.м, отведенный на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 20.06.2012 № 542/11.

Согласно п. 1.2 договора участок предоставляется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, категория земель – земли населенных пунктов, для размещения магазина с площадкой для продажи автомобилей, с видом разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, местоположение: г. Электросталь, с севера от территории автомойки по Фрязевскому шоссе, д. 26.

В соответствии с п. 1.4 договора срок его действия установлен 3 года с даты государственной регистрации договора.

На земельном участке ООО «Фора-Сервис» возведен объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1098 кв.м, степень готовности объекта 70%, кадастровый номер 50:46:0030303:524.

21.07.2015 между теми же лицами заключен договор аренды № 2798 в отношении того же участка.

Согласно п. 2.1 договора срок его действия определен 3 года с даты государственной регистрации договора.

20.05.2016 между Комитетом имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области и ООО «Фора-Сервис» заключено дополнительное соглашение к договору аренды от 21.07.2015 № 2798, согласно которому права и обязанности арендатора перешли к ООО «Альянс-Недвижимость».

07.12.2017 между ООО «Альянс-Недвижимость» и ответчиком заключен договор №2-Э/2017 купли-продажи указанного объекта незавершенного строительства.

25 июля 2018 года произведена государственная регистрация права собственности ответчика на объект незавершенного строительства.

08.10.2018 между истцом и ООО «Альянс-Недвижимость» заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка.

Обращаясь с настоящими требованиями, истец ссылается на ст. 39.6, 39.11 Земельного кодекса РФ и ст. 235, 239.1 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии с пп. 3.1 п. 2 ст. 235 Гражданского кодекса РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1).

Согласно ст. 239.1 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект.

Требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

В соответствии с п. 6 ст. 239.1 Гражданского кодекса РФ правила настоящей статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства после 01.03.2015 регулируется главой V.1 Земельного кодекса РФ и переходными положениями, установленными Федеральным

законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ).

Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ) был изменен ранее существовавший порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Данные изменения вступили в силу с 01.03.2015.

В соответствии с частью 14 статьи 1 Закона N 171-ФЗ с 01.03.2015 утратил силу пункт 3 статьи 22 Земельного кодекса РФ, согласно которому по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

Так, согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Случаи заключения нового договора аренды земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ, а общие условия реализации права на заключение нового договора аренды без проведения торгов - пунктом 4 данной статьи.

Нормативные положения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для завершения строительства, помимо вышеприведенных положений Земельного кодекса РФ, распространяющих свое действие на отношения, возникшие после 01.03.2015, закреплены также в пункте 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ, применяющемся к отношениям, возникшим до 01.03.2015.

Так, в силу пункта 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 ЗК РФ.

Положения настоящего пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом.

Таким образом, вопрос предоставления земельных участков при длящихся правоотношениях, возникших ранее 01.03.2015, урегулирован пунктом 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ и не предполагает иной порядок заключения договоров аренды земельных участков для строительства зданий и сооружений.

Из материалов дела следует, что отношения в связи с арендой спорного земельного участка для размещения магазина с площадкой для продажи автомобилей возникли в 2012 году в связи с заключением истцом и ООО «Фора-Сервис» договора аренды № 2455.

16.05.2014 ООО «Фора-Сервис» выдано разрешение на строительство торгового здания № RU50333000-18/2014 сроком на 12 месяцев. Затем действие настоящего разрешения неоднократно продлевалось до 16.05.2016, 16.05.2017, 16.11.2017, 16.05.2018.

Возведенный объект незавершенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 50:46:0030303:148 поставлен на кадастровый учет 04.03.2015.

18.06.2015 ответчиком получено заявление ООО «Фора-Сервис» о продлении срока действия договора аренды № 2455 от 26.06.2012.

21.07.2015 между истцом и ООО «Фора-Сервис» заключен новый договор аренды №2798 в отношении того же участка.

Следовательно, поскольку на момент заключения договора аренды от 21.07.2015 на земельном участке находился объект незавершенного строительства, ООО «Фора-Сервис» обращалось с заявлением о предоставлении земельного участка для завершения строительства, и в дальнейшем участок предоставлен без проведения торгов, единственным основанием для подобного предоставления является возможность однократного получения земельного участка для завершения строительства. Иных оснований для заключения указанного договора без проведения торгов нет.

При этом суд отмечает, что сведений о наличии обстоятельств, упомянутых в пункте 3 статьи 239.1 Гражданского кодекса РФ, в дело не представлено. Доказательства завершения строительства отсутствуют.

Таким образом, учитывая, что право на однократное заключение договора аренды без торгов для завершения строительства ООО «Фора-Сервис» реализовано, строительство объекта в срок, определенный договором, не завершено, а договор аренды земельного участка заключен до 21.07.2018 и на момент обращения Комитета с иском по настоящему делу срок его действия истек, суд приходит к выводу о правомерности требований истца об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:46:0030303:524 у собственника ОАО «НИКБООР» путем продажи с публичных торгов, а потому они подлежат удовлетворению.

При этом не имеет правового значения, что право на однократное продление договора аренды реализовало ООО «Фора-Сервис», а в настоящее время собственником объекта незавершенного строительства выступает Открытое акционерное общество "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргснастки и оргтехники".

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2020), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020, собственник объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов на земельном участке, предоставленном для его строительства, имеет право на заключение (пролонгацию) после 1 марта 2015 г. однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при условии, что такой земельный участок после указанной даты не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Суд не принимает во внимание доводы ответчика о злоупотреблении правом со стороны истца и ООО «Альянс-Недвижимость» при заключении соглашения о расторжении договора аренды как неподтвержденные документально и не имеющие правового значения в рамках рассматриваемого иска.

Относительно заявленного требования об обязанности ответчика передать техническую документацию на объект незавершенного строительства, суд считает его не подлежащим удовлетворению, поскольку данное требование не основано на нормах права, и материалами дела не подтвержден факт обращения истца к ответчику с соответствующим запросом о предоставлении документации и получения отказа ответчика. Кроме того, перечень документов, включаемых в состав технической документации, истцом не указан.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ с ОАО "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники" в доход федерального бюджета подлежит взысканию госпошлина в размере 6000 руб. за рассмотрение дела в арбитражном суде.

Руководствуясь ст.ст. 65, 68, 71, 75, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

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.

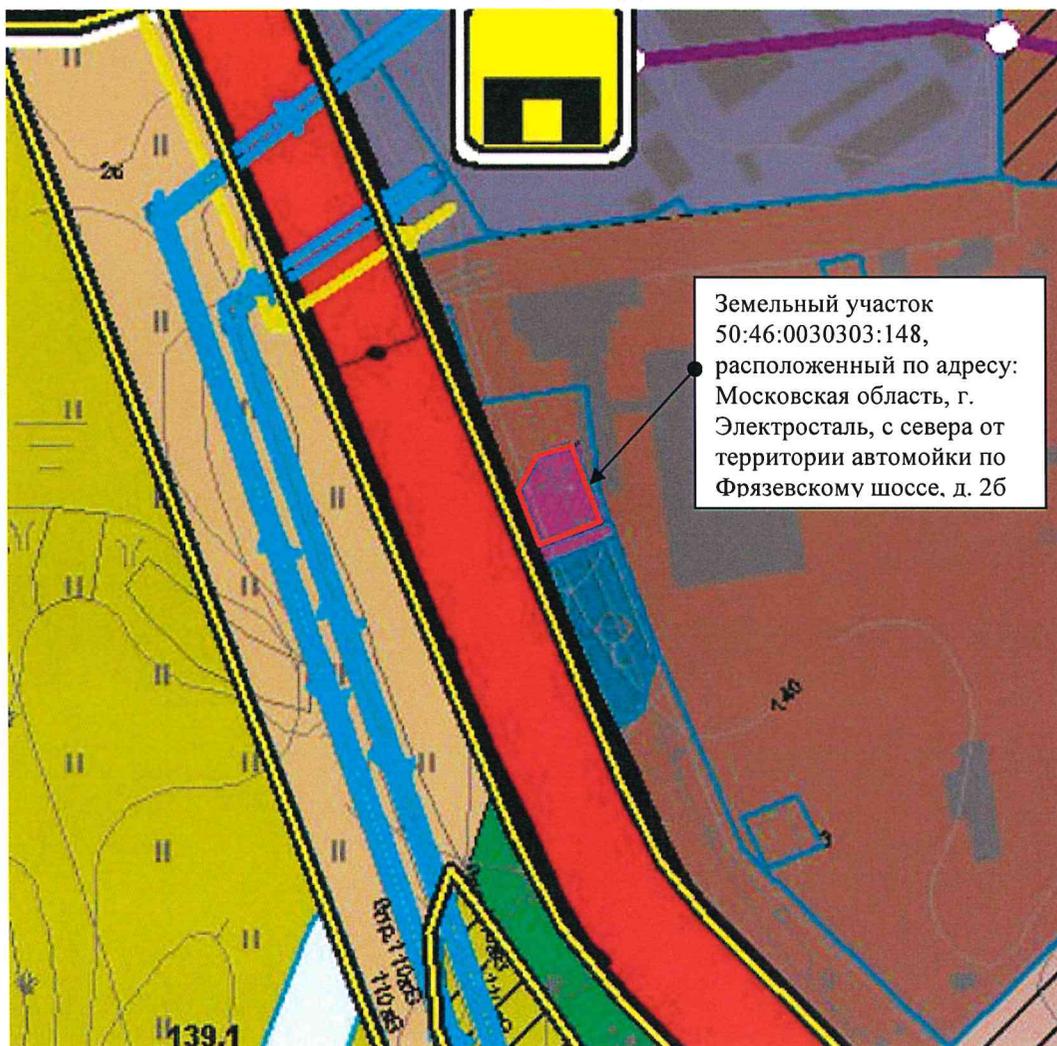
2. Взыскать с "Научно-исследовательское конструкторское бюро оргоснастки и оргтехники" в доход федерального бюджета госпошлину в размере 6000 руб. за рассмотрение дела в арбитражном суде.

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

Судья

Кузьмина О.А.

**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

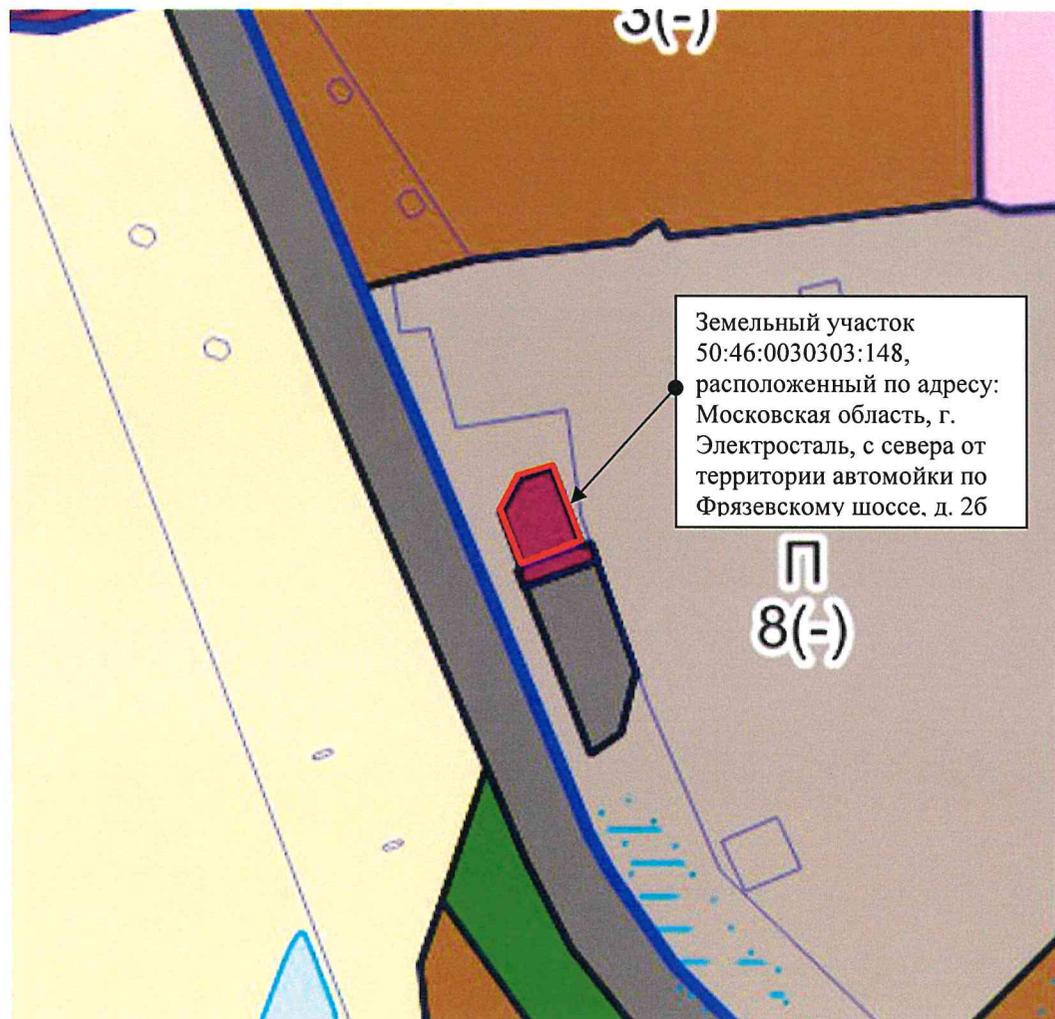
Начальник управления архитектуры и градостроительства
Администрации городского округа Электросталь Московской области



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)**



Земельный участок
50:46:0030303:148,
расположенный по адресу:
Московская область, г.
Электросталь, с севера от
территории автостоянки по
Фрязевскому шоссе, д. 2б

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.