



**ЦЕНТР ОЦЕНКИ  
И ЭКСПЕРТИЗЫ  
СОБСТВЕННОСТИ**



## **ОТЧЁТ № 2800/2019**

**ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки и экспертизы собственности»  
390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65 корп.2, пом.Н2, тел.: (4912) 99-32-30  
**РЯЗАНЬ 2019 г.**

Конкурсному управляющему  
ООО «Ивастрой»  
г-же Аглинишкене С. А.

**Уважаемая Светлана Анатольевна!**

Согласно условиям договора № 2310/2019 от 23.10.2019 г. и задания на оценку от 23.10.2019 г., оценщик ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» провел оценку объектов оценки: земельных участков (согласно приложению № 1 к договору № 2310/2019 от 23.10.2019 г.).

Оценка проведена на основе изучения предоставленных документов, материалов информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Перечень объектов оценки и результаты оценки, проведенной на основании анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации, с учётом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, представлены в **подразделе 1.2** отчета об оценке.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№ 1-3, 7, 9 (ФСО №№ 1-3, 7, 9), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299, от 25.09.2014 г. № 611, от 01.06.2015 г. № 327, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО.

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит собранную фактическую информацию по объектам оценки, полученные результаты, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор  
ООО «Центр оценки  
и экспертизы собственности»



Дуванов Д.Н.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. Задание на оценку и основные факты и выводы.....</b>	<b>4</b>
1.1. Задание на оценку .....	4
1.2. Основные факты и выводы .....	6
<b>2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Общие сведения.....</b>	<b>9</b>
3.1. Применяемые стандарты оценки .....	9
3.2. Применяемые понятия и определения .....	9
3.3. Этапы проведения оценки .....	11
3.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	11
<b>4. Описание объекта оценки .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....</b>	<b>22</b>
<b>6. Определение рыночной стоимости.....</b>	<b>37</b>
6.1. Анализ наиболее эффективного использования .....	37
6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов.....	37
6.2.1. Определение стоимости сравнительным подходом.....	41
6.3. Описание процедуры согласования результатов оценки .....	57
<b>7. Заявление о соответствии.....</b>	<b>58</b>
<b>8. Перечень использованных для оценки данных .....</b>	<b>59</b>
<b>9. Приложение.....</b>	<b>60</b>
<b>10. Документы оценщика .....</b>	<b>78</b>

## 1. Задание на оценку и основные факты и выводы

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки:</b>	<p>1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 64 157 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:347, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково.</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 113 926 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:287, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково.</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 128 848 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:351, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково.</p>
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Результаты оценки будут использованы для принятия решения о начальной цене объекта оценки при продаже, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ
<b>Приведение оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость:</b>	После проведения процедуры согласования от оценщика НЕ ТРЕБУЕТСЯ приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость, в соответствии с пунктом 30 ФСО № 7, пунктом 26 ФСО № 1
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № 2310/2019 от 23.10.2019 г.
<b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):</b>	08.11.2019 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	23.10. – 22.11.2019 гг.
<b>Дата составления отчета об оценке:</b>	22.11.2019 г.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	Вид права: <b>собственность</b> Существующие ограничения (обременения) права: <b>ипотека</b>
<b>Правообладатель (субъект права):</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Ивастрой» (ООО «Ивастрой»)</b> 141400, Российская Федерация, Московская область, г.Химки, кв.Международный, ул.Покровская, стр.1, пом.301, комн.№ 12 ОГРН 1025006170540, дата присвоения ОГРН 21.08.2002 г. ИНН 5047038898, КПП 504701001
<b>Заказчик услуг по договору:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Ивастрой» (ООО «Ивастрой»)</b> 141400, Российская Федерация, Московская область, г.Химки, кв.Международный, ул.Покровская, стр.1, пом.301, комн.№ 12 ОГРН 1025006170540, дата присвоения ОГРН 21.08.2002 г. ИНН 5047038898, КПП 504701001

<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	Реквизиты документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в <b>разделе 4</b> , а их копии – в приложение, отчета об оценке
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации (п.10 ФСО № 9):</b>	Предоставление нарочно в момент заключения договора на проведение оценки
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (п.10 ФСО № 9):</b>	Необходимость отсутствует
<b>Допущения, на которых основывается оценка:</b>	Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в отчёте об оценке цели и назначения оценки. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки. Оценка земельных участков проводится как свободных (не застроенных). Осмотр не проводится. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки для указанной в отчёте об оценке цели оценки, и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет совершена по цене, равной полученной в отчете об оценке стоимости (полный перечень допущений и ограничительных условий приведен в подразделе 3.4 отчета об оценке)

## 1.2. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки: договор № 2310/2019 от 23.10.2019 г.

Выводы по результатам оценки:

Таблица № 1

№ п/п	Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. <sup>1</sup>
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 64 157 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:347, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково	359 306 146	Не применим	Не применим	<b>359 306 000</b>
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 113 926 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:287, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково	581 738 055	Не применим	Не применим	<b>581 738 000</b>
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 128 848 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:351, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково	644 433 272	Не применим	Не применим	<b>644 433 000</b>
<b>ИТОГО:</b>					<b>1 585 477 000</b>

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

стоимость может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки и связанными с этим ограничениями, указанными в подразделе 1.1 отчета об оценке.

<sup>1</sup> Согласно пп.6 п.2 ст.146 ч.2 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС. Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения по НДС.

## 2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>Заказчик (сведения о заказчике):</b>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Ивастрой» (ООО «Ивастрой»)</b> 141400, Российская Федерация, Московская область, г.Химки, кв.Международный, ул.Покровская, стр.1, пом.301, комн.№ 12 ОГРН 1025006170540, дата присвоения ОГРН 21.08.2002 г. ИНН 5047038898, КПП 504701001</p>
<b>Исполнитель (сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор):</b>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности» (ООО «Центр оценки и экспертизы собственности»)</b> 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2 ОГРН 1026201263945, дата присвоения ОГРН: 19.11.2002 г. ИНН 6230036651, КПП 623001001 р/с 40702810900000006882 в ПРИО-ВНЕШТОРГБАНК (ПАО) г.Рязань к/с 30101810500000000708, БИК 046126708 Страховой полис № 18050В4000016 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 27.11.2018 г., срок страхования по 26.11.2019 г., страховщик – САО «ВСК» (ИНН 7710026574)</p>
<b>Оценщик (сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора):</b>	<p><b>Швечков Вадим Геннадьевич</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– место нахождения: 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2;</li> <li>– почтовый адрес: 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2;</li> <li>– номер контактного телефона и адрес электронной почты: 8 (4912) 99-32-30, <a href="mailto:ocenka-ryazan@mail.ru">ocenka-ryazan@mail.ru</a>;</li> <li>– включен в реестр членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 12.08.2011 г., № по реестру 007528;</li> <li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 013163-3 от 13.06.2018 г., выдан на основании решения ФБУ «ФРЦ» от 13.06.2018 г. № 71;</li> <li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 002801-1 от 02.02.2018 г., выдан на основании решения ФБУ «ФРЦ» от 02.02.2018 г. № 45;</li> <li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 002802-2 от 02.02.2018 г., выдан на основании решения ФБУ «ФРЦ» от 02.02.2018 г. № 45;</li> <li>– очное обучение по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности» (Диплом ВСА 1120493, рег.№ 1473, выдан 10.06.2011 г. НОУ ВПО «Рязанский институт управления и права», г.Рязань);</li> <li>– Свидетельство о повышении квалификации по программе «Государственная кадастровая оценка недвижимости, в том числе земельных участков», рег.№ 089-2013, выдано 26.04.2013 г. Московским государственным университетом геодезии и картографии, г.Москва;</li> <li>– Удостоверение о повышении квалификации 622403194575, рег.№ 3363, выдано 29.01.2016 г. ЧОУ ВО «Региональный институт бизнеса и управления» (г.Рязань);</li> <li>– Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-566-040590/19 от 31.05.2019 г., срок страхования с 01.06.2019 г. по 31.05.2020 г., страховая сумма – 30 000 000 руб., страховщик – СПАО «Ингосстрах» (ИНН 7705042179);</li> <li>– Договор (страховой полис) № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-007528 от 07.09.2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика, срок страхования с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г., страховая сумма – 300 000 руб., состраховщики: СПАО «Ингосстрах» (ИНН 7705042179), АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834);</li> <li>– стаж работы в оценочной деятельности – с 12.08.2011 г.</li> </ul>

<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</b></p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое 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, отсутствует.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b></p>	<p><b>Не привлекались</b></p>



### 3. Общие сведения

#### 3.1. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка проводится в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», **который согласно статье 2 определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности.**
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.**
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.**
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.**
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, **который согласно пункту 2 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.**
- Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327, **который согласно пунктам 1-2 определяет требования к проведению оценки объекта, являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам; является обязательным к применению при оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования, и развивает, дополняет и конкретизирует при оценке для целей залога требования, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, иными федеральными стандартами оценки, регулируемыми оценкой отдельных видов объектов оценки, утвержденными Минэкономразвития России.**
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», **которые члены Общества обязаны соблюдать в своей профессиональной деятельности, согласно подпункту 4.10 Устава Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденного в новой редакции решением Общего собрания членов РОО от 30.11.2009 г.**

#### 3.2. Применяемые понятия и определения

В соответствии со статьей 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»), под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии со статьей 4 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», **субъектами** оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями статьи 24.7 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – «оценщик»). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

В соответствии с разделом II ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом от 20.05.2015 г. № 297, к **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом от 20.05.2015 г. № 298.

**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.

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

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

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.

**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.

В соответствии с разделом III ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

**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.

В соответствии с разделом II ФСО № 2, **целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

В соответствии с разделом III ФСО № 2, 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.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ, а также международными стандартами оценки.

Согласно статьи 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается 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

В соответствии с разделом I ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом от 20.05.2015 г. № 299, **отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными

саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

### 3.3. Этапы проведения оценки

Согласно пункту 23 ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки включает следующие этапы:

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

### 3.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

#### Общие условия

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами и они не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

#### Ограничительные условия и сделанные допущения

Заявление о соответствии, являющееся частью отчета об оценке, ограничивается следующими условиями и допущениями.

Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Неотъемлемой частью отчета об оценке является приложение к нему. Содержание отчета об оценке без приложения к нему следует считать неполным.

Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в отчете об оценке цели и назначения оценки.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в отчете об оценке.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта оценки прав.

Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений.

После проведения процедуры согласования от оценщика НЕ ТРЕБУЕТСЯ приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость, в соответствии с пунктом 30 ФСО № 7, пунктом 26 ФСО № 1.

Использованные при проведении оценки объекта оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Документы, принятые (вынесенные) федеральными, региональными и муниципальными органами власти, службами, ведомствами и прочими структурами и инстанциями, в том числе судебные акты, собранные оценщиком самостоятельно и использованные в расчетах либо в определении методологии расчетов, либо являющиеся основой принятых допущений, размещенные на официальных сайтах соответствующих структур, в отсутствие подписей уполномоченных лиц на них и скреплений печатями (в силу того, что данные документы представлены в электронной форме), принимаются за достоверные. Достоверность сведений, содержащихся в таких документах и использованных в оценке объекта оценки оценщиком, выполнившим работы по составлению отчета об оценке, не подвергается сомнению, принимая во внимание, что в качестве гаранта такой достоверности выступает сам факт размещения таких сведений на официальных сайтах данных структур.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки для указанной в отчете об оценке цели оценки, и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет совершена по цене, равной полученной в отчете об оценке стоимости – оценщик определяют рекомендуемую стоимость объекта оценки для принятия решения о цене.

Оценка земельных участков проводится как свободных (не застроенных). Осмотр не проводится.

#### **Конфиденциальность**

Оценщик обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.

#### **Положения об ответственности**

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несет собственник.

В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

В силу того, что все расчёты в рамках отчета об оценке ведутся с использованием программы для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel 2010, в случае оспаривания математической точности (правильности) определения промежуточных и конечного результатов, оценщик не ручается за её разработчиков и не несет ответственности за неточность округления (погрешность) данной программой, до десятых, значений (чисел) этих результатов при выполнении математических функций (сложение/ вычитание; умножение/ деление и прочее).

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

Определение стоимости проводится с учетом ряда ограничительных условий и сделанных допущений, состав и существо которых, а также причины принятия их к учету в расчетах, приводятся и аргументируются последовательно в тексте отчета об оценке в рамках получения конкретных промежуточных и итоговых результатов расчета стоимости в описании таких расчетов и, непосредственно, в описании самого объекта оценки. Такие ограничительные условия и допущения, независимо от того, указаны они в настоящем подразделе или нет, принимаются заказчиком как необходимые и учтенные оценщиком для корректного расчета стоимости, и они будут приняты во внимание, в случае оспаривания результатов оценки и (или) возникновения иных спорных ситуаций по поводу определения стоимости в рамках отчета об оценке, наравне с ограничительными условиями и допущениями, изложенными в настоящем подразделе.

#### **Скрытые характеристики и дефекты**

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

#### 4. Описание объекта оценки

Объектами оценки выступают земельные участки, перечень, описание количественных и качественных характеристик которых представлены ниже.

**Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:<sup>2</sup>**

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.03.2019 г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.01.2019 г. № 77/100/050/2019-1614.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.04.2019 г.

Таблица № 2

Перечень объектов оценки

№ п/п	Объект оценки
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 64 157 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:347, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 113 926 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:287, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 128 848 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:351, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково

Таблица № 2.1

Имущественные права, количественные и качественные характеристики

Показатель	Характеристика
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 64 157 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:347, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково
Правоподтверждающие документы (правоустанавливающие)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.03.2019 г.
Вид права	№ 50:20:0040306:347-50/001/2019-1 от 22.03.2019 (Собственность)
Существующие ограничения (обременения) права	№ 50:20:0040306:347-50/001/2019-2 от 22.03.2019 (Ипотека)
Правообладатель (субъект права)	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Ивастрой» (ООО «Ивастрой»)</b> (141400, Российская Федерация, Московская область, г.Химки, кв.Международный, ул.Покровская, стр.1, пом.301, комн.№ 12 ОГРН 1025006170540, дата присвоения ОГРН 21.08.2002 г.)
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Функциональное назначение	Жилищное строительство
Рельеф местности	Ровный
Инженерные системы и коммуникации	Коммуникации рядом (по границе)
Наличие подъездных путей	Имеются (асфальтированная автодорога)
Окружающая застройка	Индивидуальная жилая, малоэтажная

Таблица № 2.2

Имущественные права, количественные и качественные характеристики

Показатель	Характеристика
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 113 926 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:287, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково
Правоподтверждающие документы (правоустанавливающие)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.01.2019 г. № 77/100/050/2019-1614
Вид права	№ 50-50/001-50/062/005/2016-7162/1 от 02.09.2016 (Собственность)
Существующие ограничения (обременения) права	№ 50-50/001-50/062/001/2016-3665/1 от 02.09.2016 (Ипотека)
Правообладатель (субъект права)	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Ивастрой» (ООО «Ивастрой»)</b> (141400, Российская Федерация, Московская область, г.Химки, кв.Международный, ул.Покровская, стр.1, пом.301, комн.№ 12 ОГРН 1025006170540, дата присвоения ОГРН 21.08.2002 г.)

<sup>2</sup> В приложении к отчету об оценке приводятся выкопировки, принимая во внимание значительное количество страниц документов.

Показатель	Характеристика
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Функциональное назначение	Жилищное строительство
Рельеф местности	Ровный
Инженерные системы и коммуникации	Коммуникации рядом (по границе)
Наличие подъездных путей	Имеются (асфальтированная автодорога)
Окружающая застройка	Индивидуальная жилая, малоэтажная

Таблица № 2.3

## Имущественные права, количественные и качественные характеристики

Показатель	Характеристика
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 128 848 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:351, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково
Правоподтверждающие документы (правоустанавливающие)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.04.2019 г
Вид права	№ 50:20:0040306:351-50/001/2019-1 от 27.03.2019 (Собственность)
Существующие ограничения (обременения) права	№ 50:20:0040306:351-50/001/2019-390 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-402 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-489 от 03.04.2019 (Ипотека) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-497 от 11.04.2019 (Ипотека) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-329 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-330 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-331 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-332 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-333 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-334 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-335 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-336 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-337 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-338 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-339 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-340 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-341 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-342 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-343 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-344 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-345 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-346 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-347 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-348 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-349 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-350 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-351 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-352 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-353 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-354 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-355 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-356 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-357 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-358 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-359 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-360 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-361 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-362 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-363 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-364 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-365 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-366 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-367 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-368 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-369 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-370 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-371 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-373 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-374 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-375 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-376 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-377 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-378 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-379 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-380 от 03.04.2019 (Залог в силу закона)



Показатель	Характеристика
	№ 50:20:0040306:351-50/001/2019-459 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-460 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-461 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-462 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-463 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-464 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-465 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-466 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-467 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-468 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-469 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-470 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-471 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-472 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-473 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-474 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-475 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-476 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-477 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-478 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-479 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-480 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-481 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-482 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-483 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-484 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-485 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-486 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-487 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-488 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-490 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-491 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-492 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-493 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-494 от 03.04.2019 (Залог в силу закона) № 50:20:0040306:351-50/001/2019-495 от 03.04.2019 (Залог в силу закона)
Правообладатель (субъект права)	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Ивастрой» (ООО «Ивастрой»)</b> (141400, Российская Федерация, Московская область, г.Химки, кв.Международный, ул.Покровская, стр.1, пом.301, комн.№ 12 ОГРН 1025006170540, дата присвоения ОГРН 21.08.2002 г.)
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Функциональное назначение	Жилищное строительство
Рельеф местности	Ровный
Инженерные системы и коммуникации	Коммуникации рядом (по границе)
Наличие подъездных путей	Имеются (асфальтированная автодорога)
Окружающая застройка	Индивидуальная жилая, малоэтажная



### Формирование вывода о степени ликвидности

Согласно п.8 ФСО № 9, выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.

В качестве характеристики ликвидности объекта указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В соответствии с методическими рекомендациями Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» (Протокол от 25.11.2011 г.),<sup>3</sup> в отчете об оценке для целей залога также рекомендуется привести обоснование степени ликвидности оцениваемого объекта, указать факторы, влияющие на ликвидность объекта.

При этом ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:<sup>4</sup>

Таблица № 3

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

В целом, ликвидность земельных участков из земель населенных пунктов (не предназначенных для размещения промышленных объектов и ведения сельскохозяйственного производства) может быть охарактеризована как «средняя/ низкая» – срок экспозиции составляет 3-8 мес. (по данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (см. анализ рынка)); и зависит, как правило, от выгодности месторасположения, размера, функциональной пригодности для использования в соответствии с видом разрешенного использования и требуемой функцией; наличия подведенных и заведенных инженерных коммуникаций; наличия необходимых правоподтверждающих и технических документов и т.п.

#### Положительные факторы:

- 1) земельные участки пригодны для использования в соответствии с видом их разрешенного использования;
- 2) земельные участки имеют выгодное расположение относительно направления и удаленности от МКАД.

#### Отрицательные факторы:

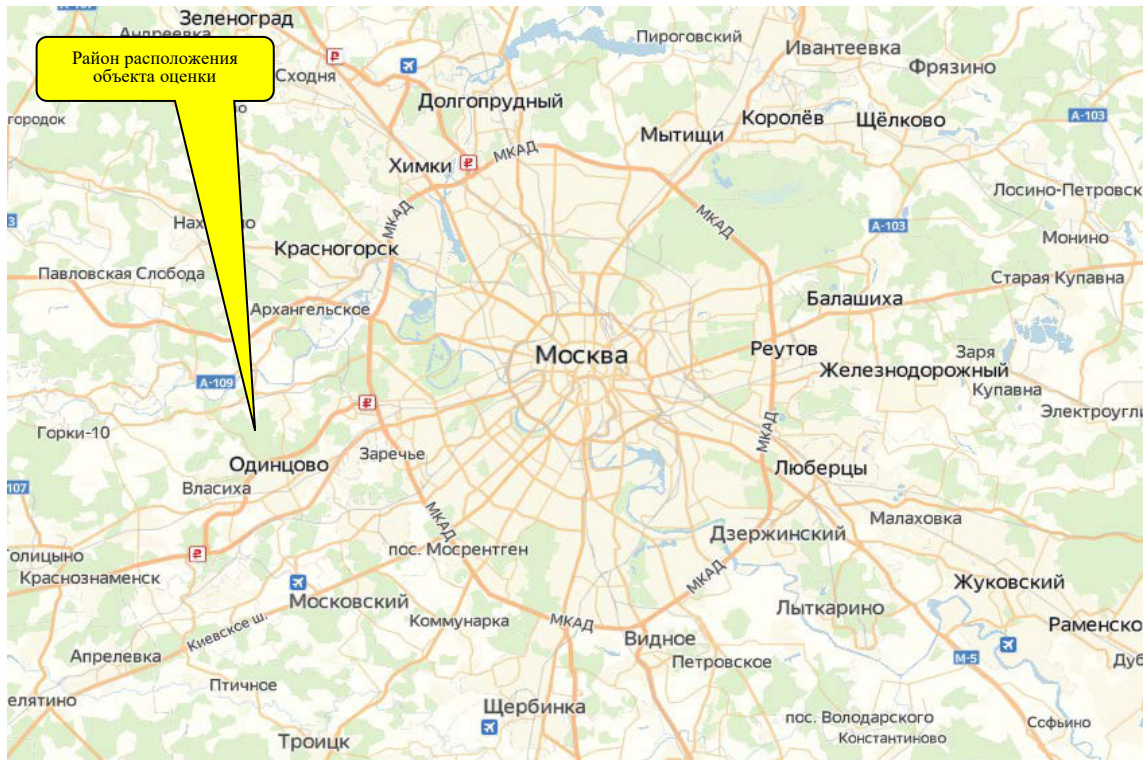
- 1) значительная площадь земельных участков;
- 2) отсутствие заведенных на участки инженерных коммуникаций.

<sup>3</sup> [http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)

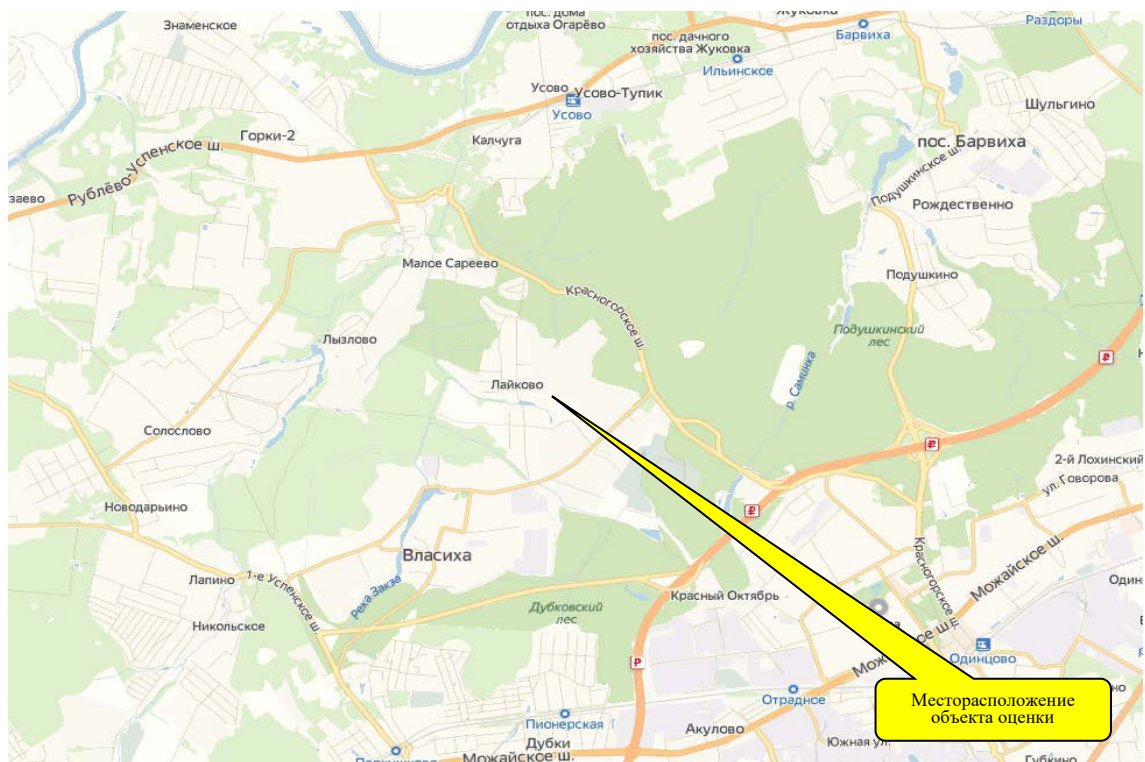
[http://arb.ru/b2b/docs/komitet\\_arb\\_po\\_otsechnoy\\_deyatelnosti\\_metodicheskie\\_rekomendatsii\\_otsechna\\_imushch-412359/](http://arb.ru/b2b/docs/komitet_arb_po_otsechnoy_deyatelnosti_metodicheskie_rekomendatsii_otsechna_imushch-412359/)

<sup>4</sup> Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

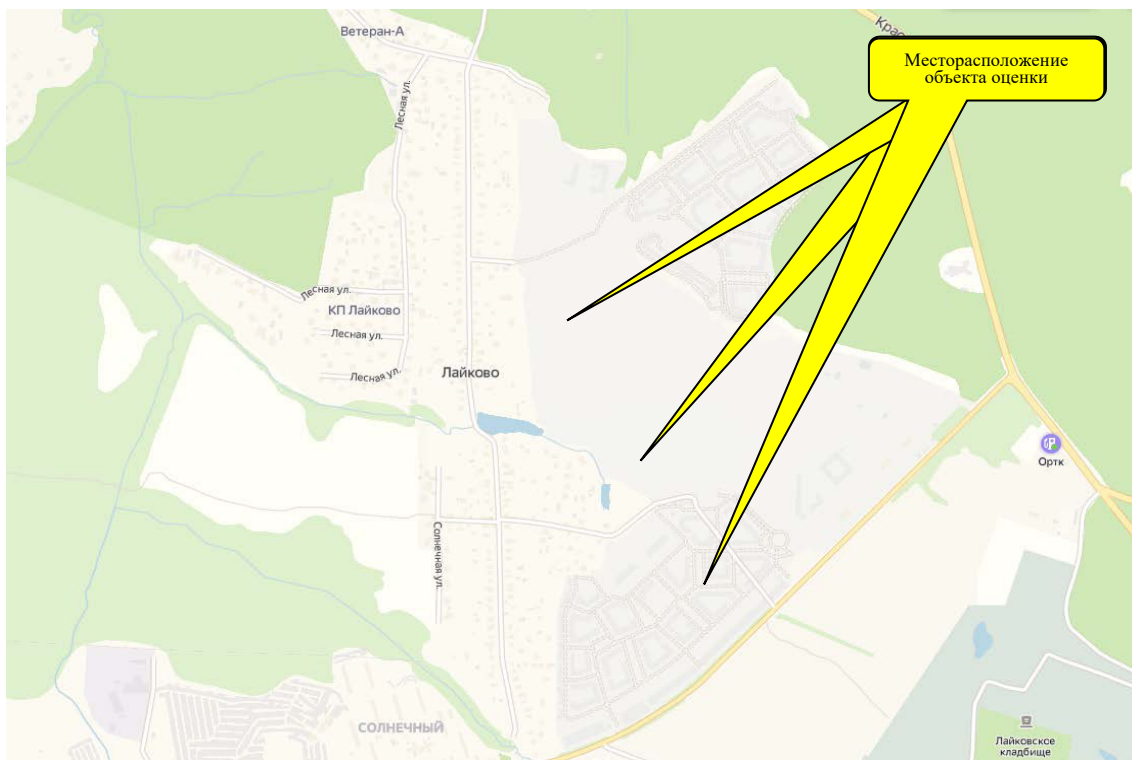
### Картографические материалы, характеризующие расположение земельных участков



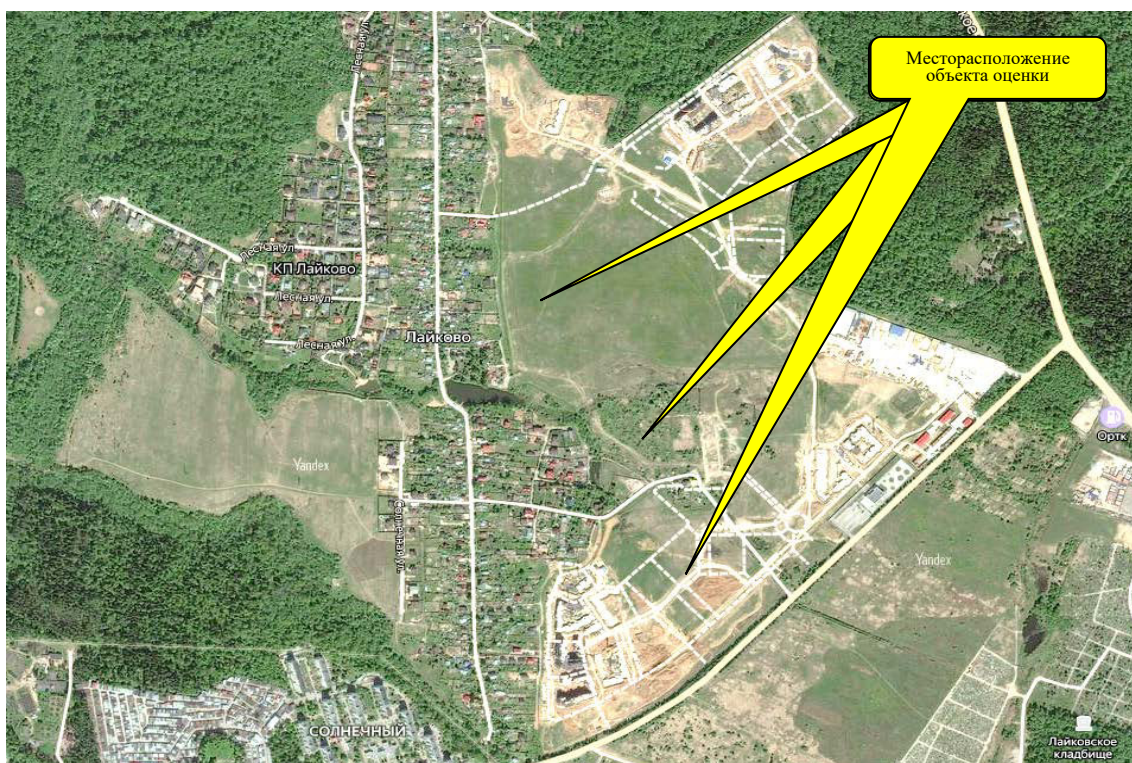
Карта 1. Район расположения объекта оценки



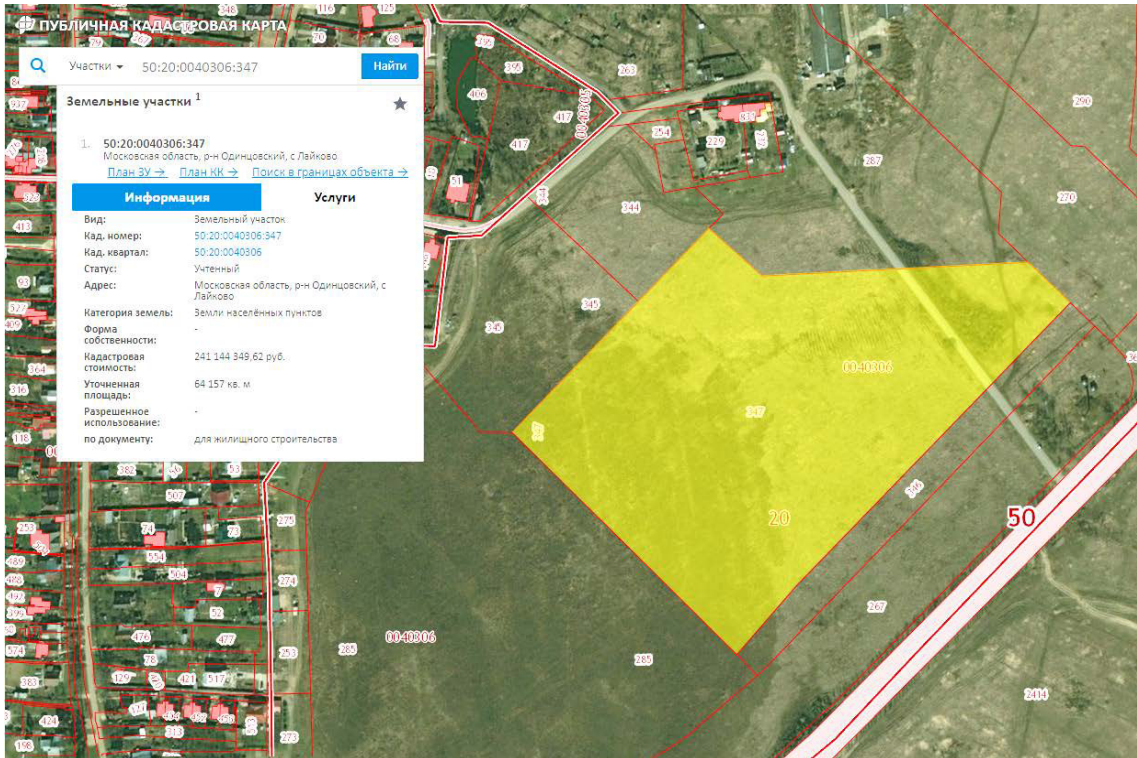
Карта 2. Месторасположение объекта оценки



Карта 3. Месторасположение объекта оценки

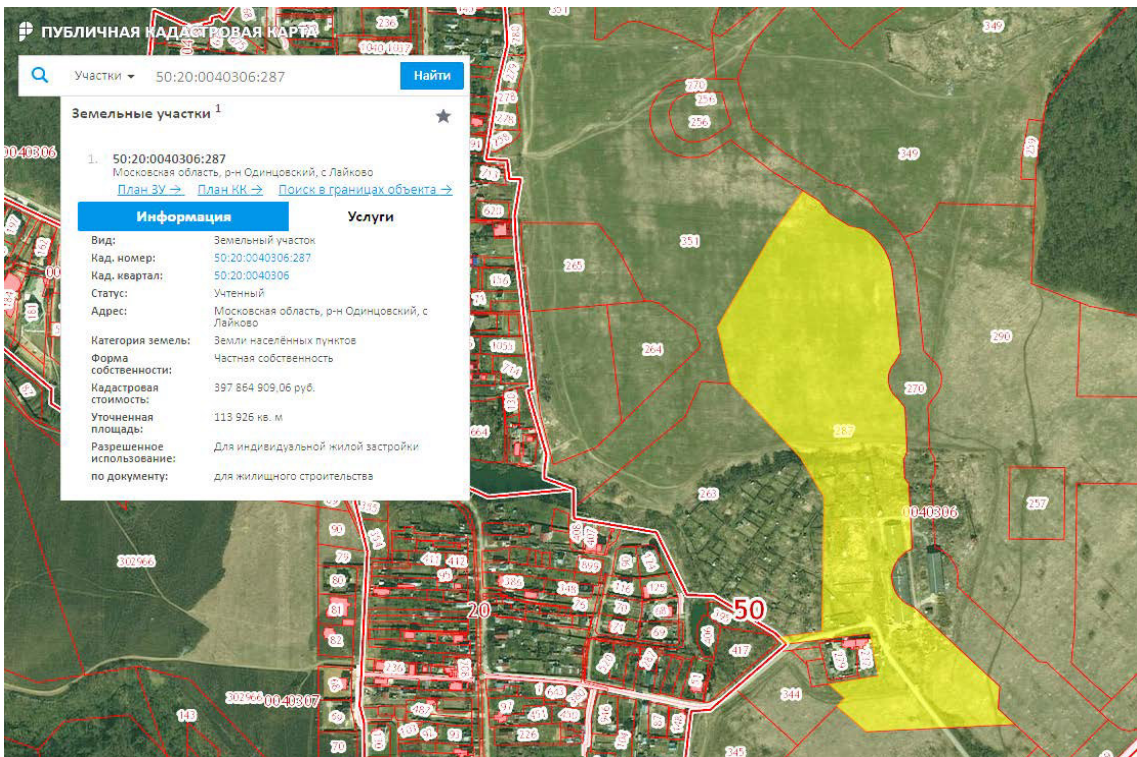


Карта 4. Месторасположение объекта оценки



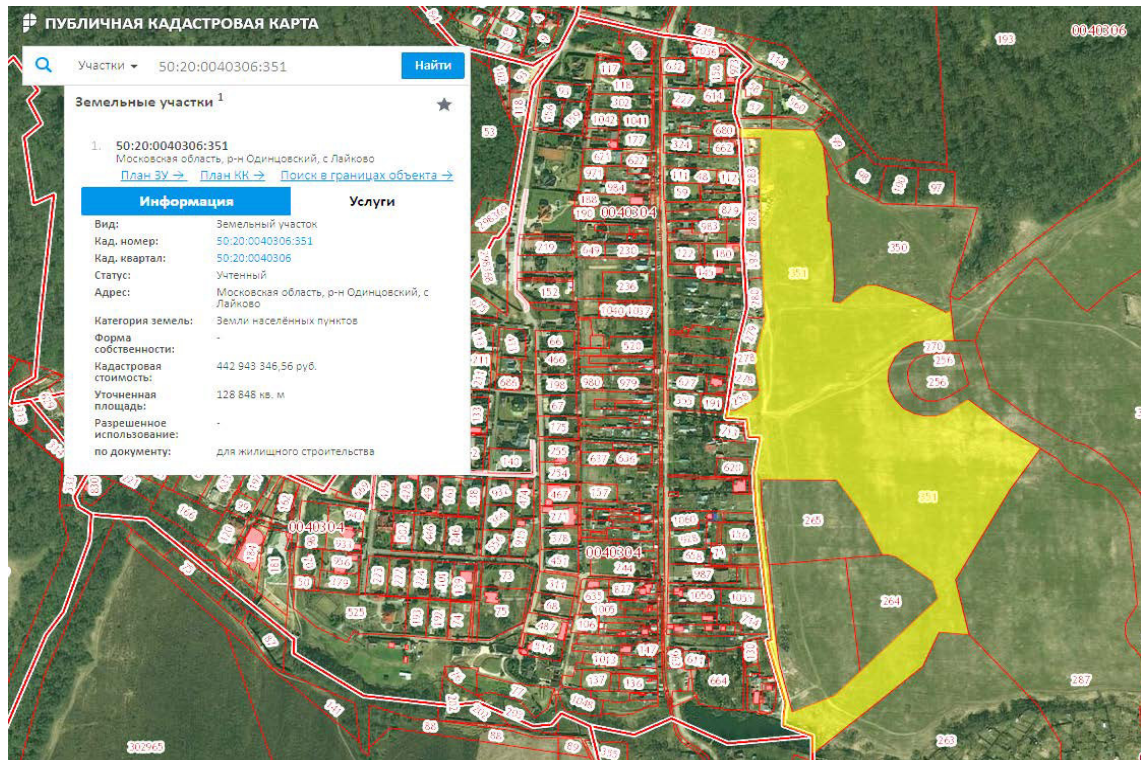
Карта 5.1. Земельный участок (кадастровый номер: 50:20:0040306:347)

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4142587.897033709&y=7497654.388857527&z=18&text=50%3A20%3A0040306%3A347&type=1&app=search&opened=1>



Карта 5.2. Земельный участок (кадастровый номер: 50:20:0040306:287)

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4142549.534597233&y=7498527.204992751&z=16&text=50%3A20%3A0040306%3A287&type=1&app=search&opened=1>



Карта 5.3. Земельный участок (кадастровый номер: 50:20:0040306:351)

<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4142033.5846562944&y=7499203.194961665&z=16&text=50%3A20%3A0040306%3A351&type=1&app=search&opened=1>

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

Настоящий анализ рынка недвижимости выполняется в последовательности, установленной пунктом 11 ФСО № 7 (при этом, в соответствии с разделом V ФСО № 7, объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности).

### Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки

#### Социально-экономическая обстановка в стране (Российская Федерация):

Индекс промышленного производства в июне 2019 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в I полугодии 2019 года – 102,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2019 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,8 млрд руб., в I полугодии 2019 года – 1 645,9 млрд руб.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2019 года составил 802,0 млрд руб., или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 года – 3 542,8 млрд руб., или 100,1%.

Оборот розничной торговли в июне 2019 года составил 2 731,1 млрд руб., или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 года – 15 687,6 млрд руб., или 101,7%.

В июне 2019 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 99,5%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,6%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2019 года относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,4%

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2019 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,5%, в I полугодии 2019 года по сравнению с I полугодием 2018 года снизились на 0,4%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2019 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,2%, в I полугодии 2019 года по сравнению с I полугодием 2018 года снизились на 1,3%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июне 2019 года составила 75,3 млн чел., или 51% от общей численности населения страны. В мае 2019 года в общей численности занятого населения 31,9 млн чел., или 44,6% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Безработица. В июне 2019 года, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,3 млн чел. в возрасте 15 лет и старше, или 4,4% рабочей силы классифицировались как безработные.<sup>5</sup>

#### Социально-экономическая обстановка в регионе (Московская область)

Индекс промышленного производства в январе-июле 2019 года по сравнению с январем-июлем 2018 года составил 111,4%.

Строительство. В январе-июле 2019 года на территории области за счет всех источников финансирования введены 54 949 новых квартир общей площадью 4 329,5 тыс.кв.м, что на 2,2% меньше, чем в январе-июле 2018 года. В сельской местности введено 1 723,3 тыс. кв.м жилья, что составило 39,8% от общего ввода. За январь-июль 2019 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 2 258 тыс.кв.м жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 52,2%. Из числа введенных в действие за январь-июль 2019 года зданий 97,9% составляют здания жилого назначения. В январе-июле 2019 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 227,2 млрд руб., что на 5 процентов ниже уровня января-июля 2018 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 88,1 миллиарда рублей, что на 5,3 процента ниже уровня января-июля 2018 года.

<sup>5</sup> Информация о социально-экономическом положении России (январь-июнь 2019 года) (Росстат) [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2019/info/oper-06-2019.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-06-2019.pdf)  
Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

Оборот розничной торговли в июле 2019 года составил 218,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 104,8% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2019 года – 1435,8 млрд руб. и 104,9%.

В январе-июле 2019 года оборот розничной торговли на 98,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 1,3%.

Оборот общественного питания в январе-июле 2019 года составил 72,1 млрд руб., или 113,9% к соответствующему периоду 2018 года.

В январе-июле 2019 года населению области оказано платных услуг на 300,1 млрд руб., что составило 97% к соответствующему периоду 2018 года.

Инвестиции в основной капитал. В январе-июне 2019 года на развитие экономики и социальной сферы области использовано 373,8 млрд руб. инвестиций в основной капитал (с учетом субъектов малого предпринимательства и неформальной экономики), что на 19,6% больше, чем в январе-июне 2018 года. Наибольший объем инвестиций в основной капитал приходится на машины, оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты (38,6%).

В январе-июне 2019 года источником инвестиций в основной капитал были собственные средства организаций, которые составили 51,2% общего объема инвестиций. В структуре привлеченных средств наибольшую долю занимали кредиты банков (33%), средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства (28,2%), бюджетные средства (17,6%), прочие (11,1%), заемные средства других организаций (8,8%).

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в июле 2019 года по сравнению с июнем 2019 года составил 100,19%.

В июле 2019 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно июня 2019 года составил 100,6%, декабря 2018 года – 102,5%, июля 2018 года – 105,3%.

Реальные располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке в II квартале 2019 года по сравнению с соответствующим периодом 2018 года увеличились на 4,5%, в I полугодии 2019 года по сравнению с I полугодием 2018 года увеличились на 0,5%.

Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июля 2019 года составил 0,5% экономически активного населения.<sup>6</sup>

**Вывод:** по результатам анализа можно заключить, что в целом тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за рассмотренный период оказывают косвенное влияние на соответствующий сегмент рынка недвижимости. Так, определенное влияние могут оказывать изменения к аналогичному периоду предыдущего года, связанные с сокращением реальных располагаемых доходов населения на 1,3%, тем самым, показывая снижение платежеспособного спроса, что, в свою очередь, может вести к сокращению количества заключаемых сделок в соответствующем сегменте рынка недвижимости. По результатам анализа можно заключить, что в целом представленные тенденции социально-экономического развития Московской области также оказывают косвенное влияние на соответствующий сегмент рынка недвижимости. При этом, по Московской области реальные располагаемые доходы показали рост 4,5% во II кв. 2019 года. Факторы снижения/роста показателей, проявляясь в сокращении/росте потребительского и платежеспособного спроса, могут оказывать влияние на сокращение/рост стоимости и ставок аренды помещений коммерческого назначения (прежде всего, торгового и оказания услуг населению, а также офисного и производственно-складского) и рост/сокращение количества их предложения на рынке купли-продажи и аренды.

#### **Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки**

К факторам оценки политической обстановки можно отнести: налоговое законодательство, денежно-кредитную политику, отношения между бизнесом и государством, правительственные расходы и доходы, государственное регулирование и др.

Далее представлены примеры наиболее значимых явлений и изменений в данных направлениях, оказывающих влияния на рынок недвижимости.

Примером политики государственного регулирования является Правительственная программа

<sup>6</sup> Социально и экономическое положение Московской области за январь-июль 2019 г. <https://www.msko.gks.ru/folder/42830> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

ипотечного субсидирования. 24.02.2016 г. Fitch Ratings отмечает, что продление российским правительством программы ипотечного субсидирования еще на 12 месяцев на сумму примерно 16 млрд.руб., вероятно, поможет сгладить негативное влияние стагнации экономики на рынок недвижимости.

Несмотря на то, что сложно количественно оценить влияние программы субсидирования, Fitch полагает, что эта программа является важной для рынка недвижимости и строительной отрасли в России, особенно для компаний, ведущих деятельность в массовом сегменте. Некоторые из них, в частности, компании с высоким левериджем, испытывают наиболее сильное воздействие рецессии. Одна из крупнейших строительных компаний на рынке недвижимости (СУ-155) находится под угрозой банкротства из-за требований ее кредиторов. С учетом фокуса компании на массовом сегменте и ее более высокой зависимости от ипотечной программы, российское правительство внимательно следит за развитием ситуации.

Fitch полагает, что компании с диверсифицированными портфелями, включающими различные сегменты рынка недвижимости, и хорошей структурой финансирования в меньшей степени зависят от программы субсидирования. Хотя продажи недвижимости у группы ЛСР («В»)/ прогноз «Стабильный») останутся под давлением в предстоящие годы, показатели кредитоспособности дают компании значительный запас прочности, чтобы выдержать неблагоприятные рыночные условия. Данный момент дополнительно подкрепляется ее интегрированной бизнес-моделью и диверсификацией портфеля по элитному, среднему и массовому сегментам.

Программа субсидирования ипотеки со стороны российского правительства, которая началась 01.03.2015 г., первоначально была должна завершиться спустя год. Она нацелена на поддержку строительного сектора, сектора недвижимости и банковского сектора при текущей непростой экономической конъюнктуре, когда произошло снижение реальных располагаемых доходов на 4% в 2015 году. Данная субсидия сокращает процентную ставку по ипотечным кредитам в сегменте нового массового жилья.<sup>7</sup>

Также примером государственного регулирования является принятие Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 31.12.2017 г.), который создал базу для юридических взаимоотношений застройщика и дольщика, тем самым, увеличив надежность вложений в первичные квартиры, а, следовательно, повысив спрос и готовность инвестирования в данном сегменте рынка недвижимости.

Согласно поправкам к указанному закону, с 01.01.2018 г. начали действовать новые правила в сфере долевого строительства. Во-первых, это касается финансовой деятельности застройщиков. Компании должны будут иметь один банковский счет для совершения всех операций. Застройщикам запрещено совершать сделки, не связанные напрямую с привлечением средств дольщиков. По сути, речь идет об усилении контроля со стороны кредитных организаций над средствами строительных компаний. Размер собственных средств застройщика должен быть не менее 10% от проектной стоимости объекта. Второй момент – увеличение требований к строительной организации и разрешительной документации. Вводится принцип «одно разрешение – одно строительство». Строить несколько домов по одному разрешению можно, но вести деятельность по нескольким разрешениям будет запрещено. Сам застройщик должен обладать стажем в строительстве многоквартирных домов (общая площадь от 10 000 кв.м) не менее 3 лет.<sup>8</sup>

Целый ряд изменений внесены в Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в отношении нотариального заверения сделок с недвижимым имуществом. Так, с 01.01.2016 г.:

- сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежит нотариальному удостоверению и может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности (ст.24 Закона 122-ФЗ);
- сделка по продаже земельной доли подлежит обязательному нотариальному удостоверению (ст.24.1.Закона 122-ФЗ);
- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ст.30 Закона 122-ФЗ).

Примером денежно-кредитной политики является изменение Банком России ключевой ставки. Решением Совета директоров Банка России 25.10.2019 г. ключевая ставка снижена до уровня 6,50% годовых (сокращение ставки позволяет кредитным организациям снижать «стоимость» ипотечных кредитов,

<sup>7</sup> [https://www.fitchratings.ru/ru/rws/press-release.html?report\\_id=999986](https://www.fitchratings.ru/ru/rws/press-release.html?report_id=999986) Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

<sup>8</sup> <http://desicom.ru/stati1.html> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.



выдаваемых, например, на строительство или приобретение объектов недвижимости различного назначения, понижая годовые процентные ставки по кредитным продуктам самих кредитных организаций, что позволяет, в конечном итоге, повышать финансовые возможности рынка потенциальных покупателей недвижимости, т.е. это способствует усилению спроса на рынке недвижимости).<sup>9</sup> Начиная с 16.12.2014 г., ключевая ставка повышалась до 17% годовых, что было обусловлено необходимостью ограничения существенно возросших девальвационных и инфляционных рисков, и на тот момент вело к росту банковских ипотечных кредитов. Данные изменения обусловили незначительное падение цен на рынке объектов недвижимости, в том числе, в связи с невозможностью обслуживания ипотечных кредитов заемщиками. Имевшиеся на рынке недвижимости в продаже более-менее ликвидные объекты недвижимости, продавцами, не желавшими реализовывать их по заниженным «кризисным» ценам, попросту снимались с продажи, т.е., одновременно, такое явление привело к сокращению предложения на рынке.

Пример регулирования в области налогового законодательства. Для государства и налогоплательщиков – собственников недвижимости и, одновременно, субъектов права на рынке недвижимости, роль налогов неоднозначна. Высокие необоснованные налоговые ставки и отсутствие льготных положений зачастую приводят к неплатежеспособности собственников. Напротив, минимальные налоги не обеспечат необходимый объем налоговых поступлений в бюджет. Вместе с тем, можно говорить и о неэффективных налоговых льготах, дестимулирующих собственников к рационализации использования недвижимости.

Так, например, основным налоговым нововведением является введение в Налоговый кодекс с 01.01.2015 г. главы 32 «Налог на имущество физических лиц», и утрата силы ФЗ «О налогах на имущество физических лиц». Эти поправки внесены Федеральным законом 04.10.2014 г. № 284-ФЗ. Изменения касаются любого собственника, например, квартиры или гаража. Одним из главных изменений стал переход к исчислению налога на имущество не из инвентаризационной, а из кадастровой стоимости.

Согласно статье 402 НК РФ, налоговая база в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень (административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания), определяется как кадастровая стоимость. Данный перечень (кадастровый номер здания, помещения, его адрес) определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на этот налоговый период.

При этом, следует отметить, что, как правило, такая кадастровая стоимость приближена к рыночной либо превышает ее, что, в случае владения, например, несколькими объектами недвижимости либо ранее бывшей более дорогостоящей, значительно увеличивает налоговые платежи, как следствие, снижает заинтересованность (спрос) в ее приобретении.

Также, согласно статье 380 НК РФ, в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, для субъектов Российской Федерации предусматривается повышение налоговых ставок: в 2016 г. и последующие годы – 2%.

Так, собственники подобной недвижимости, желая ее продать, будут вынуждены выставлять ее на рынок по более низким ценам, поскольку спрос на нее по завышенным ценам из-за растущего налогового бремени будет ниже.

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

В зависимости от функционального назначения (направления использования), рынок объектов недвижимости можно разделить на следующие сегменты:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные жилые дома, жилые помещения (квартиры, комнаты) и т.п.).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские помещения и здания, гостиницы и т.п.).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия (заводы), здания НИИ и т.п.).
4. Земельные участки (категории участков).

<sup>9</sup> <https://www.cbr.ru/press/keypr/> Находится в свободном доступе.

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и т.п.).<sup>10</sup>

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости и т.д.

**В соответствии с описанием, представленным в разделе 4 отчета об оценке, объекты оценки – земельные участки.**

Согласно ст.7 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса

Согласно ст.77 ЗК РФ, **землями сельскохозяйственного назначения** признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно ст.83 ЗК РФ, **землями населенных пунктов** признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Согласно статьи 85 ЗК РФ, в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: 1) жилым; 2) общественно-деловым; 3) производственным; 4) инженерных и транспортных инфраструктур; 5) рекреационным; 6) сельскохозяйственного использования; 7) специального назначения; 8) военных объектов; 9) иным территориальным зонам.

Согласно ст.85 ЗК РФ, земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения.

Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до

<sup>10</sup> Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.32-33.

момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Согласно статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ), в состав жилых зон могут включаться: 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами; 2) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки; 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами; 4) зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами; 5) зоны жилой застройки иных видов. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

В состав общественно-деловых зон могут включаться: 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения; 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности; 4) общественно-деловые зоны иных видов. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться: 1) коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли; 2) производственные зоны – зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду; 3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться: 1) зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими); зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Согласно ст.87 ЗК РФ, **землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения** признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения).

Согласно ст.94 ЗК РФ, **к землям особо охраняемых территорий** относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного

самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

Согласно ст.101 ЗК РФ, к **землям лесного фонда** относятся лесные земли и нелесные земли, состав которых устанавливается лесным законодательством.

**В соответствии с описанием, представленным в разделе 4 отчета об оценке, категория земель земельных участков – «земли населённых пунктов»; разрешенное использование: «для жилищного строительства».**

**Вывод:** объекты оценки относятся к сегменту рынка «земельные участки» и подсегментам: «земли населенных пунктов», «под жилищное строительство».

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

Достоверные сведения о совершенных сделках с аналогичными объектами в распоряжении оценщика отсутствуют.

Исходя из этого, анализ строится на основании изучения цен предложения.

С учетом имеющегося и отобранного количества предложений, заложенной скидки на уторгование, месторасположения, разрешенного использования (наиболее перспективного функционального использования), формы передаваемых имущественных прав (собственность), площади, наличия/ отсутствия заведенных или оплаченных инженерных коммуникаций и т.д., интервал цен предложения земельных участков, возможных для использования под жилищное строительство, находится в диапазоне **300 000 – 1 142 857 руб./ сотка**. Цены предложения аналогичных объектов представлены в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.

По данным Директора департамента продаж загородной недвижимости Savills в России, в настоящее время земельные участки без обязательного строительного подряда представлены в 23 проектах на западе Подмосковья, однако стоит обратить внимание на то, что в почти половине из этих поселков представлены единичные остаточные предложения (в продаже в каждом проекте осталось всего по 1-му участку).

Среди остальных форматов (таких как коттеджи, таунхаусы и дуплексы) земельные участки – это наименее распространенный тип недвижимости. На текущий момент на продажу выставлено всего 90 земельных участков совокупной площадью около 3 100 сот.

Преобладающее число участков сосредоточено на 2-х ключевых направлениях: Рублево-Успенском и Новорижском шоссе (по 40% и 39% всех участков, соответственно). Менее широкий выбор представлен в районе Минского и Ильинского шоссе (по 11%-10%). Так, например, на Ильинском шоссе сегодня экспонируется лишь несколько элитных проектов, в которых ведутся первичные продажи земельных участков: Silver Trails и Ten (оба проекта находятся на удалении примерно 10 км от МКАД).

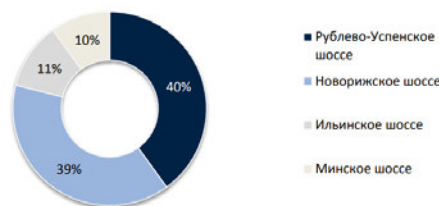


Диаграмма 1. Территориальное распределение предлагаемых земельных участков по направлениям

Наибольшая доля участков предлагается на удалении 20-25 км от МКАД – это 43% объема предложения. Около 20% участков расположены на удалении 15-20 км от МКАД (21% рынка), а также 5-10 км от МКАД (19% рынка).

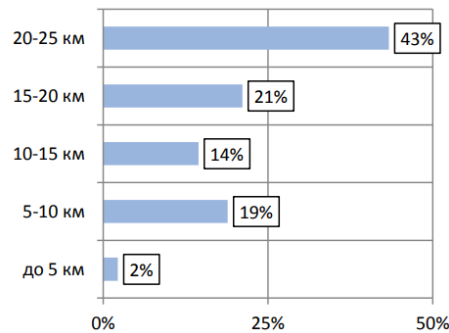


Диаграмма 2. Распределение объема предложения участков в зависимости от удаленности от МКАД

Наибольший выбор участков представлен в поселке «Новое Николино» – 17% от общего объема предложения участков. Проектами-лидерами по числу предлагаемых участков также являются новый проект Теп (10% рынка), «Крекшино» и «Монтевиль» – по 8% от общего количества всех экспонируемых предложений, соответственно.

Самые большие земельные участки представлены в следующих поселках: Шато Соверен, Ренессанс Парк и ParkVille Жуковка. В перечисленных поселках можно найти участки размером более 100 сот.

Самые маленькие земельные участки размером около 12 соток экспонируются в таких проектах, как Теп, Монтевиль и Новое Николино.

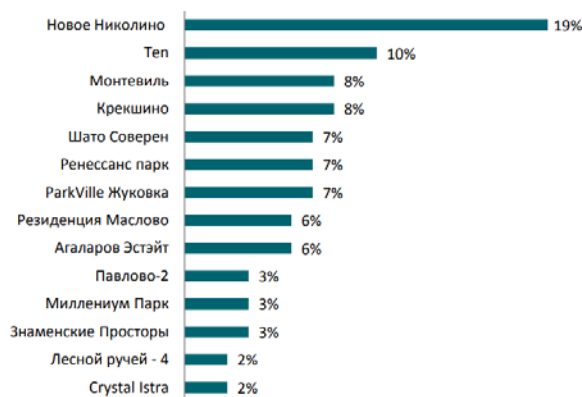


Диаграмма 3. Распределение объема предложения земельных участков по проектам

2/3 объема предлагаемых участков без подряда имеют площадь до 30 сот., из которых участки размером 20-30 сот. составляют 36%, а менее 20 сот. – 30%. Большие участки сейчас менее популярны, поэтому мы наблюдаем незначительный выбор таких вариантов на рынке: лоты площадью 50-70 сот. составляют 9% рынка, свыше 70 сот. – 10% совокупного числа экспонируемых лотов.

34 сот. – средняя площадь предлагаемого сегодня земельного участка без подряда на премиальном рынке недвижимости запада Подмосковья.

Самый широкий выбор участков по площадям представлен на Новорижском направлении – здесь в первичной продаже предлагаются варианты размером от 12 до 127,3 сот.

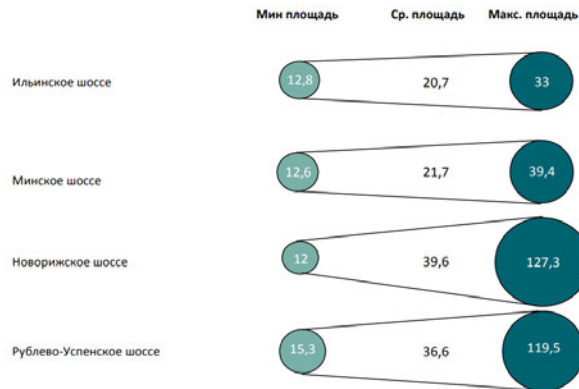


Диаграмма 4. Диапазоны площадей участков по направлениям

По данным Savills, средняя стоимость земельного участка без подряда составляет 98 млн руб., при цене за сотку около 2,4 млн руб. Почти 20% от общего количества всех экспонируемых участков выставлено по цене свыше 3,5 млн руб./сот. (см. граф. далее).

Предложение по бюджетам распределено также достаточно неравномерно. На данный момент ценовую нишу до 30 млн руб. занимает около 20% объема предложения, при этом в основном предложение представлено в районе Новорижского (45%) и Минского шоссе (35%). Дорогие участки стоимостью свыше 105 млн руб. предлагаются в большей степени в районе Рублево-Успенского шоссе – 38% от общего количества объектов данного ценового диапазона.

Рублево-Успенское шоссе – традиционно самое дорогое западное направление с предложениями земельных участков на загородном рынке, средние цены составляют здесь 3 млн руб./сот. Дорогие участки также представлены на Новорижском шоссе, средняя стоимость которых составляет 2 млн руб.

Несмотря на то, что средний показатель стоимости участков, расположенных на Новорижском шоссе, уступает значению показателя на Рублевке, именно на Новой Риге, в поселке «Агаларов Эстэйт», расположен самый дорогой участок для продажи. Его стоимость при площади в 59,3 сот. составляет 580 млн руб. (т.о. цена за 1 сотку – 9,8 млн руб.).

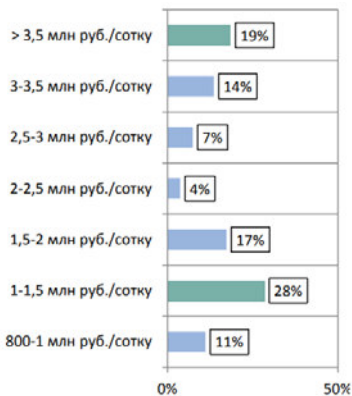


Диаграмма 5.1. Ценовая структура объема предложения

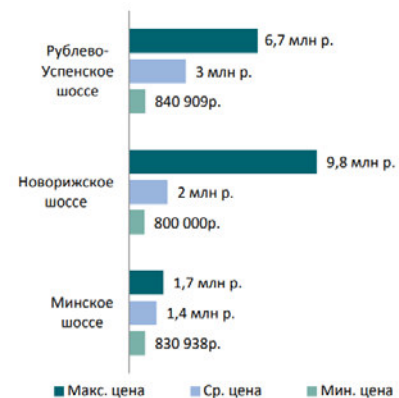


Диаграмма 5.2. Диапазоны цен на участки по направлениям, руб./сотку

Ключевыми факторами, увеличивающими стоимость земли, являются:

- наличие деревьев на участке;
- прилесной участок;
- размер участка;
- близость к реке;
- престижность района, близость к МКАД;
- развитая инфраструктура в районе и благоустройство коттеджного поселка.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Остатки сладки: обзор рынка премиальных земельных участков на западе Подмосквья. Июнь 2019. <https://intermarksavills.ru/storage/files/uploads/a8af5038dfa041f1237babc37a3c105a.pdf> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

Сейчас на поселки с участками без подряда (УБП) приходится около 70% предложения загородного рынка Подмосковья, по оценке УК «Русская сотка». У «Инком-недвижимости» схожие цифры: 72% в предложении – это УБП, из 14 новых поселков в I квартале лишь один с застройкой.

По подсчетам компании «Удача», всего в Московском регионе и в соседних областях – Тульской, Калужской, Тверской и др. – поселков с УБП около 2000. «Живых» проектов, куда можно дозвониться, около 800, может быть 1000», – уточняет Сергей Федосеев, директор по развитию «Удачи». На первичном рынке загородной недвижимости в Подмосковье в аналитическом центре «Инком-недвижимости» насчитали 583 поселка с УБП. Но и здесь, как отметил Антон Алимов, директор по развитию ZS-Group, подавляющее большинство проектов не являются полноценными коттеджными поселками: просто собственники пытаются в розницу продать землю, которую не удавалось реализовать оптом.

Немного другая картина в элитном сегменте: на УБП приходится примерно 30% предложения на первичном рынке, а новых проектов нет, рассказывает Сергей Колосницын, директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty. И это не просто территория, размежеванная на участки, – там есть въездные группы и ограждения, инфраструктура, а часть участков уже застроена домами, описывает он.

Число крупных игроков в Подмосковье на протяжении нескольких лет практически не меняется. «Около половины продают «сетевики» – такие компании, как «Родные земли», «Своя земля», «Красивая земля» и др., – рассказывает Илья Терентьев, гендиректор УК «Русская сотка». – Часть реализуют управляющие компании, которые берут в управление непрофильные активы, или физические лица». По его словам, за последние несколько лет оптовый рынок земли в Подмосковье «немного ожил». Но штрафы за использование земель не по назначению (суммы зависят от кадастровой стоимости и достигают от 0,5 до 1% для собственников), за нескошенный борщевик (с 18.11.2018 г. штраф для юридических лиц достигает 1 млн руб.), многократный рост налогов на землю (в 2019 г. – от 0,3 до 1,5% от кадастровой стоимости участка) вынуждают малых и средних собственников крупных активов либо содержать землю в идеальном состоянии и как-то осваивать, либо искать разные способы сбыть ее с рук. «Только за последние полгода к нам обратилось более 10 таких собственников, было заключено несколько договоров на реализацию их активов в розницу», – рассказывает Терентьев. В числе компаний, продающих в розницу не один-два, а десятки проектов, – «Удача» (47 проектов на разной стадии готовности), «Инком-недвижимость» (20), «Русская сотка» (12).

В большинстве «живых» поселков продается лишь по несколько участков в год, во многих реализуются какие-то остатки. Таких, где было бы с десяток сделок в год, не больше 20% от «живых», подсчитал Федосеев. Но даже в успешных проектах редко удается продать более 3–5 участков в месяц. Там, где цены держат на докризисном уровне, уходит 1–2 участка за пару месяцев, рассказывает Терентьев.

По данным «Инком-недвижимости», именно на участки приходится 73% продаж на первичном рынке Подмосковья. Год назад этот показатель составлял 60%, как и весной 2017 г. Причина такой динамики не столько в росте популярности самих УБП, сколько в дефиците проектов с готовой застройкой, который усиливается с каждым годом, объяснил директор департамента загородной недвижимости компании Антон Архипов. В то же время, по его словам, 80% клиентов настроены на покупку не голой земли, а дома, и желательного готового, с коммуникациями и инфраструктурой. Однако лишь каждому седьмому удается найти подходящий объект. И это касается как проектов класса «эконом», так и элитных.

В сегменте эконом-класса подобрать готовый проект, который на 100% будет соответствовать запросам клиента, сложно – легче построить самому, подтвердил Сергей Федосеев. Та же печаль – у покупателей участков в элитных поселках: готовых современных домов с правильной планировкой мало, приходится искать землю и потом строить, объяснил Олег Михайлик, директор департамента загородной недвижимости KnightFrank. Клиенты даже стали немного скромнее в требованиях: выбирать приходится из того, что осталось, сетует Колосницын. Это проявляется не только в готовности к компромиссам относительно набора обязательных качеств участка (расположение относительно леса или водоема), но и в выборе меньших по площади наделов. Востребованы участки по 15–30 соток, хотя раньше клиенты рассматривали лоты с площадью как минимум от 50 соток, сравнивает Михайлик.

Что должно быть обязательно – так это коммуникации (или гарантии их строительства). Застройщики это понимают и стараются соответствовать. «Мы сначала строим поселковые инженерные сети, дороги и инфраструктуру и только потом приступаем к продажам», – рассказывает Антон Алимов из ZS-Group. В 90% поселков «Инкома» есть магистральный газопровод, а в четверти – полный набор коммуникаций, включая газ, электричество, канализацию и водопровод. Но, отмечает Федосеев, немногие девелоперы исполняют взятые обязательства и укладываются в сроки. По словам Алимова, в большинстве поселков коммуникации и инфраструктура строятся уже после того, как прошли первые сделки, а порой и через 1–2 года после открытия продаж. Причин несколько: у девелопера недостаточно денег или квалификации, чтобы сделать полноценный загородный проект, или земли слишком много и надо быстро участки реализовать, чтобы развивать и другие

проекты. Но в таких случаях продаж почти нет. «У девелоперов, с одной стороны, сейчас горячий сезон, а с другой – непрекращающийся кризис», – описывают ситуацию в «Инкоме».

Цена – главный аргумент в пользу участка без подряда, ведь потребители этого продукта в массе своей ограничены в средствах. По данным «Инкома», за год средняя стоимость УБП в массовом сегменте снизилась с 3,9 млн до 2,9 млн руб., т. е. на 26%, в первую очередь из-за падения качества товара, объясняют аналитики.

Где-то участки даже немного подорожали. По подсчетам Терентьева, до 20 км от МКАД, где в основном сосредоточены участки под ИЖС, за год в среднем цена сотки земли выросла на 7–10% и 10 соток обойдутся в 2–4 млн руб. Ближе 5 км участок такой же площади будет стоить от 10 млн руб.

На удалении от 20 до 40 км от МКАД цена земли практически осталась на прошлогоднем уровне, участки, расположенные далее 40 км от МКАД, подешевели на 5–10%, по данным «Русской сотки». 10 соток с электричеством за 50 км от МКАД можно купить за 200 000–400 000 руб., считает Терентьев.

На Рублево-Успенском шоссе в Park Ville Жуковка (9 км от МКАД) цена сотки уже начитается от 3,5 млн руб., в «Николино» (от 24 км от МКАД) – от 3 млн руб., сравнивает Колосницын. Михайлик приводит пример динамики цен в поселке «Раздоры-2» на Рублевке (4 км): в начале 2011 г. продажи стартовали с отметки \$60 000 за сотку, сделки в 2018 г. шли по \$100 000 за сотку, и на первичном рынке участков уже не осталось – все раскупили.

Александр Москатов, управляющий директор брокерского департамента «Миэль – сеть офисов недвижимости» не припомнит в практике случаев, когда цена участка вырастает после подведения коммуникаций. Теоретически подобное может произойти, однако застройщики обычно закладывают стоимость коммуникаций в конечную цену объекта, объясняет он. Но в «Удаче» рост цен на землю в своих проектах объяснили как раз вводом коммуникаций и объектов инфраструктуры. В КП «Никулино» на старте продаж сотка в среднем стоила около 90 000 руб., а после подключения электричества – 200 000 руб., рассказывает Федосеев. В «Ольшанах» сотка подорожала с 70 000 до 120 000 руб., в КП «Кубасово» – с 55 000 до 70 000 руб., в «Матвеево» – с 55 000 до 65 000 руб., и это не отразилось на спросе, приводит примеры он.

По мнению Архипова, для успеха проекта необходимо, чтобы как минимум два фактора «имели, так скажем, наивысшую оценку»: «Например, при удачном расположении и высокой степени готовности допускается не самая низкая цена. Или при доступной цене и отличной локации – начальная степень готовности».<sup>12</sup>

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

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов и рынок покупателей.

#### ***Факторами, влияющими на спрос на рынке, являются:***

- *Платежеспособность населения.* Рост доходов потенциальных покупателей приводит к росту активности на рынке и наоборот.
- *Изменения численности населения.* Сам по себе рост численности населения не вызывает роста усиления активности на рынке, необходимо увеличение платежеспособного населения.
- *Условия и доступность финансирования.* Так, например, негативно на спросе сказывается сокращение кредитования, связанного, например, с ростом кредитных ставок, ужесточением требований к заемщикам и т.п.
- *Законодательная активность.* Изменения в налоговом законодательстве, связанные с ростом налоговых ставок налога на имущество для физических и юридических лиц, налога на прибыль, земельного налога, изменения налоговой базы, оказывают негативное влияние на уровень спроса. Например, предписание исчисления и уплаты налога на имущество на основе кадастровой стоимости недвижимости, существенно увеличивает налоговое бремя налогоплательщиков, поскольку, как правило, такая стоимость близка либо превышает рыночную. Напротив, относительно жилой недвижимости, следует отметить, Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, упомянутый выше, который создал базу для юридических взаимоотношений застройщика и дольщика, тем самым, увеличив надежность вложений в первичные квартиры, а следовательно, повысив спрос и готовность инвестирования в данном сегменте рынка недвижимости.

<sup>12</sup> <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2019/06/13/804123-zemelnie-uchastki-bez-podryada-za-god-podesheveli-na-chetvert> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.



- *Общий рост цен на рынке*, вызванный инфляционными и прочими процессами, связанными с падением национальной валюты и цены на нефть и прочие природные ресурсы и др.
- *Снижение уровня арендных ставок на рынке*. Так, снижение ставок аренды будет оказывать прямое влияние на доход арендодателя, а, следовательно, и доход потенциального покупателя объекта.

**Факторами, влияющими на предложение на рынке, являются:**

- *Наличие пустующих (нереализованных) объектов в определенном сегменте рынка*. Процент незанятых или несданных в аренду (нереализованных) объектов является важнейшим индикатором состояния и тенденций рынка. Высокий процент незанятых (несданных, нерезализованных) объектов приводит к снижению цен и ставок аренды, даже при наличии высокого спроса.
- *Объемы нового строительства (производства) и затраты на него*. Конкуренция может приводить к вынужденному падению цен и ставок аренды, за которым следует сокращение нового строительства (производства). Когда количество пустующих (нерезализованных) объектов, а также объемы строительства (производства) сокращаются, цены и ставки аренды растут, усиливая активность инвестирования<sup>13</sup>

Согласно пункту 22е ФСО № 7, 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 и др.

**Указанные элементы сравнения оказывают прямое и/ или косвенное влияние на уровень цен (ставок аренды) объектов коммерческой недвижимости, а, следовательно, на уровень спроса и предложения на такие объекты, т.е. являются ни чем иным, как ценообразующими факторами стоимости на рынке объектов недвижимости.**

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Данный фактор подразумевает корректировку на разницу между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, несоответствующими рыночным условиям, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

**Условия финансирования сделки.** При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Например, продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей, либо платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (в результате уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем передачи пакета ценных бумаг, передачи материальных ресурсов и т.п. В этом случае, определяется рыночная стоимость данного платежного средства и именно сумма,

<sup>13</sup> Оценка недвижимости: учебник/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.38-39.

соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

**Условия продажи.** Это группа факторов, включающая прочие субъективные условия договора, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Так, финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо занижено по сравнению с рыночным сроком (в этом случае, продажа совершается срочно – за счет снижения цены, понижения ее на повторных и публичных торгах). Также на сделку оказывают влияние наличие родственных связей, партнерских и других отношений. Однако, чаще всего, оценку такой корректировки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

**Условия рынка.** Факторы связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки. Условиями рынка определяется изменение цен (ставок аренды) на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более, чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения).

**Местоположение.** Существенное влияние на стоимость (величину арендных ставок) оказывают: *престижность района* расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей; *удаленность* от центра деловой активности и жизнеобеспечения; транспортная и пешеходная доступность объекта (близость к основным автодорогам, к парковкам, остановкам общественного транспорта); *качество ближайшего окружения*, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне (лесу, парку, озеру, реке), а также удаленность от источников экологического дискомфорта (свалок, химических и других вредных производств).

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами оценки и аналогами учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

**Физические характеристики объекта.** К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

**Экономические характеристики.** К таким относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объектов оценки и аналога может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений. Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и

минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объектов оценки и аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.<sup>14</sup>

**Степень влияния (размер корректировок) ценообразующих факторов, оказывающих прямое влияние на стоимость объектов недвижимости соответствующего типа и назначения, представлены в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.**

### **Основные выводы относительно рынка недвижимости**

Согласно сведениям, представленным в базе данных о недвижимости ЦИАН, общее количество предложений земельных участков в Московской области составляет 39 205 предложений, из них удельный вес предложений земель сельскохозяйственного назначения (в том числе СНТ, ДНП) составляет 40,6%; промназначения – 2,8%; ИЖС – 56,6%.<sup>15</sup>

Одним из показателей, характеризующих коммерческую недвижимость, является ее ликвидность. Так, например, в соответствии с методическими рекомендациями Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» (Протокол от 25.11.2011 г.),<sup>16</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости, имея следующие градации:<sup>17</sup>

Таблица № 3

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

В целом, ликвидность земельных участков может быть охарактеризована как «средняя/ низкая» – срок экспозиции составляет 3-19 мес., в зависимости от категории и разрешенного использования (по данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (по данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»)<sup>18</sup> (см. распечатку ниже)); и зависит, как правило, от выгодности месторасположения, размера, функциональной пригодности для использования в соответствии с требуемой функцией и назначением; наличия инженерных коммуникаций, наличия необходимых правоподтверждающих и технических документов и т.п.

Исследование НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» основано на мониторинге всего интернет-пространства и, прежде всего, крупнейших русскоязычных сайтов недвижимости, с применением для сбора информации специальной программы, работающей в автоматическом и постоянном режимах. Согласно сведениям, представленным на официальном сайте организации, значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны на основании исследования рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости (<https://realty.yandex.ru>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <http://www.domofond.ru>, [Statielt](http://statielt.ru), <http://realty.dmir.ru>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosreal.ru> и сайтов всех регионов России). Из результатов исследования исключены данные 5% минимальных и 5% максимальных значений. Все значения рассчитаны на основе ценовых данных, включающих НДС, и без учета инфляции. Представленные показатели могут быть использованы для решения различных задач: купля-продажа, аренда, ремонт, оценка, залог, инвестиционные проекты, имущественные споры т.д.<sup>19</sup>

<sup>14</sup> Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с. <http://www.ocenchnik.ru/docs/136.html> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

<sup>15</sup> [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast/zemelnye\\_uchastki](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki) Распечатки находятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены по запросу заказчика.

<sup>16</sup> [http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)

[http://arb.ru/b2b/docs/komitet\\_arb\\_po\\_otsechnoynoy\\_deyatelnosti\\_metodicheskie\\_rekomendatsii\\_otsechna\\_imushch-412359/](http://arb.ru/b2b/docs/komitet_arb_po_otsechnoynoy_deyatelnosti_metodicheskie_rekomendatsii_otsechna_imushch-412359/) Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

<sup>17</sup> Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

<sup>18</sup> <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/880-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

<sup>19</sup> <https://statielt.ru/index.php/obshchaya-informatsiya> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

Сроки ликвидности, Ср. x

https://statniel.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/880-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-

Сервисы PDFescape - Бесплатно

Другие закладки

### Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2017 года

Итого расчетов: 5147 из них по актуальным рыночным данным

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки <b>населенных пунктов</b> (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного использования)	3	8	6
2	Земельные участки населенных пунктов для <b>сельскохозяйственного использования</b> , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для <b>дачного строительства, для садоводства</b>	6	11	9
3	Земельные участки категории <b>промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> , а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	13	10
4	Земельные участки <b>сельскохозяйственного назначения</b> (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для ДНП и СНТ	9	19	15

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых СМИ).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества (дороги, коммуникации).
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Среднее значение выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

01.01.2017

Назад Вперед

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Личный кабинет подписчика

Удобна ли новая форма статей?  
 Да  Нет  
 Ваши замечания  
 e-mail для ответа  
 Отправить

© 2017 СтатНил

13:37 25.01.2017

## 6. Определение рыночной стоимости

### 6.1. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно разделу VI ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, наиболее эффективное использование (НЭИ) 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, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. **Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.**

Понятие «наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для объекта способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

**Принимая решение о наиболее эффективном использовании объектов оценки, следует исходить из следующих предпосылок:**

- оценке подлежат объекты недвижимости;
- объекты недвижимости представляют собой земельные участки;
- категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование связано с жилищным строительством (в том числе многоэтажным);
- на земельных участках предполагалось строительство жилого комплекса

**Вывод:** исходя из указанных обоснований, по мнению оценщика, не требующих расчетов, наиболее эффективным использованием земельных участков будет использование в соответствии с видом их разрешенного использования (при этом, согласно пункту 16 раздела VI ФСО № 7, анализ НЭИ может выполняться без вычислений, если представлены обоснования, не требующие расчетов.)

### 6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов

Согласно пункту 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Согласно пункту 7 ФСО № 1, подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно пункту 7 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

**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.

#### **Анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации**

Для оценки объекта оценки были собраны и проанализированы следующие данные (см. реквизиты в разделе 4 отчета об оценке):

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости;
- анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;
- материалы информационно-телекоммуникационной сети Интернет

От заказчика оценки были получены копии правоподтверждающей и технической документации, содержащей сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, сведения об имущественных правах (существующих обременениях (ограничениях) прав) на объект оценки.

Остальная информация, необходимая и достаточная для оценки, собрана оценщиком самостоятельно из различных доступных источников: а именно, фотографии объекта оценки, сделанные в процессе личного осмотра объекта оценки, а также – информация, опубликованная на сайтах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Удовлетворение требованиям достаточности: оценщик считает используемую информацию достаточной, поскольку использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Удовлетворение требованиям достоверности: оценщик считает информацию, полученную от заказчика, достоверной, принимая во внимание унифицированность форм (бланков) копий соответствующих документов, а также наличие отметок о заверении документов в установленном порядке уполномоченным лицом.

В целом оценщик считает информацию, собранную самостоятельно, достоверной, принимая во внимание личный выезд на место нахождения объекта оценки, факт размещения информации на официальных сайтах государственных и иных органов и структур, сайтах специализированных организаций, на иных специализированных сайтах – торговых площадках, деятельность которых связана с предоставлением возможности (услуг) по продвижению и реализации объектов различного назначения. Оценщик исходит из того, что ответственность за формальную силу таких сведений несут владельцы источников информации (авторы публикаций).

**Вывод:** используемая информация отвечает требованиям достоверности и достаточности.

### **ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р (далее – «Методические рекомендации») при оценке земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются:

1. метод сравнения продаж;
2. метод распределения;
3. метод выделения

В рамках **доходного подхода** используются:

1. метод капитализации земельной ренты;
2. метод остатка;
3. метод предполагаемого использования

Элементы **затратного подхода** применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка и используются в методах остатка и выделения.

Методы выделения и распределения применяются для оценки застроенных земельных участков. Условием их применения является наличие информации о ценах сделок (ценах спроса и/ или предложения) с единичными объектами недвижимости, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Кроме того, для использования метода выделения необходимо иметь

информацию о рыночной стоимости улучшений земельного участка. При использовании метода распределения требуется информация о наиболее вероятной доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

*Метод капитализации земельной ренты* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

*Метод остатка* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Его суть состоит в расчете рыночной стоимости объекта оценки путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

*Метод предполагаемого использования* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

#### **Обоснование использования/отказа от использования сравнительного подхода**

Согласно пунктам 12-14 ФСО № 1, *«сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».*

Согласно пункту 22а ФСО № 7, *«сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».*

**Сравнительный подход используется, что обусловлено наличием информации о предложении аналогичных по назначению и основным потребительским свойствам объектов.**

В силу того, что на рынке земли представлены предложения аналогичных объектов (документально подтвержденные данные о сделках купли-продажи с земельными участками в распоряжении оценщика отсутствуют), а значения ценообразующих факторов могут быть достоверно установлены, *метод сравнения продаж* используется для оценки.

Условия применения *методов выделения и распределения* – наличие информации о ценах сделок (предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию; а для метода распределения дополнительно – наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. При этом, учитывая, что, как правило, состав имеющихся исходных сведений о продаже единых объектов недвижимости не позволяет располагать достоверными данными для расчета соотношения стоимости земли и улучшений, соотношения застроенной и незастроенной площади аналогичных земельных участков; имеющееся количество и «разнообразие» предложений не позволяют подобрать аналогичные застроенные земельные участки, сопоставимые с оцениваемым объектом; учитывая невозможность достоверно определить по каждому из элементов сравнения корректировки цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости; а также в силу невозможности достоверного расчета стоимости улучшений, входящих в единый объект недвижимости, в связи с отсутствием сведений об их технических

характеристиках (строительный объем, площадь застройки и высота здания), что даст значительную погрешность в расчетах, данные методы не используются. Методы выделения и распределения характеризуются низкой точностью: при выполнении математической операции вычитания абсолютные погрешности составляющих складываются, а база, относительно которой определяется относительная погрешность, уменьшается; в стоимость здания включается прибыль предпринимателя, которая, в свою очередь, зависит от местоположения участка и ее величина также определяется с высокой погрешностью – в этом случае, затратный подход к определению стоимости недвижимости теряет свою независимость от доходного или сравнительного подходов.<sup>20</sup>

**Вывод:** сравнительный подход используется, в рамках которого применяется метод сравнения продаж. Описание применения метода сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.

#### **Обоснование использования/ отказа от использования доходного подхода**

Согласно пунктам 15-17 ФСО № 1, «*доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.*».

Согласно пункту 22а ФСО № 7, «*доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.*».

*Метод капитализации земельной ренты* используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны или предсказуемы, денежный поток характеризуется достаточно значительной положительной величиной. То есть метод используется в случае, когда денежный поток представляет собой аннуитет, но на практике такое встречается крайне редко, в основном при оценке сельскохозяйственных угодий.

*Метод остатка* может использоваться только при наличии информации о сделках аренды зданий (строений, сооружений) на застроенных и сопоставимых с исследуемым земельными участками. В соответствии с анализом рынка земельных участков, как застроенных, так и незастроенных, установлено, что достаточная и достоверная информация о предложении к аренде земельных участков отсутствует. Из содержания ограниченного количества встречающихся объявлений о сдаче в аренду единичных объектов недвижимости соответствующего назначения не представляется возможным делать выводы либо о размерах земельных участков, входящих в состав единичных объектов недвижимости, либо технических характеристиках улучшений и их техническом состоянии, что, в конечном итоге, не позволяет делать достоверные выводы о сопоставимости объектов-аналогов и исследуемого объекта по ценообразующим факторам.

*Метод предполагаемого использования* (по-сути, дисконтирования денежных потоков) представляет собой приведение к дате оценки всех поступлений от использования и продажи земельного участка, а также всех затрат, связанных с получением этих доходов. На результат определения стоимости при использовании этого метода оказывают влияние: прогнозируемые потоки доходов и расходов; ставки доходности; продолжительность прогнозного периода. Однако, реальное положение вещей редко совпадает с прогнозом. В случае с определением стоимости земельного участка методом предполагаемого использования это правило выполняется строго. Затраты на строительство улучшений земельного участка и темпы их роста, прогноз денежных поступлений и оттока денежных средств, связанных с использованием возводимого объекта недвижимости по срокам и суммам, дата и цена продажи единичного объекта недвижимости на этапе выхода из проекта, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации для улучшений земельного участка – это перечень укрупненных и основных показателей. В лучшем случае, значения этих показателей в процессе реализации проекта будут изменяться разнонаправленно по отношению к прогнозным величинам, в худшем – ошибка, связанная с прогнозированием значений этих показателей, выльется в недопустимую погрешность при определении итогового результата. Как и в случае с техникой остатка, показатели, полученные в результате определения стоимости земли с использованием метода предполагаемого использования, могут иметь широкий диапазон, включая отрицательные значения. В связи с этим метод предполагаемого использования не применяется.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Из статьи «Метод определения рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка» А.Н. Фоменко, практикующий оценщик, к.т.н., г.Москва. <http://www.ocenchnik.ru/docs/381.html> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

<sup>21</sup> [http://www.sudmos.ru/articles/zemlya/uchastok\\_545.html](http://www.sudmos.ru/articles/zemlya/uchastok_545.html) Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.



**Вывод:** доходный подход не используется.

**Обоснование использования/ отказа от использования затратного подхода**

Согласно пунктам 18-20 ФСО № 1, «затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

В соответствии с разделом IV Методических рекомендаций, как было отмечено выше, при оценке земельных участков затратный подход в чистом виде не используется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

**Вывод:** затратный подход не используется.

**Общий вывод:** сравнительный подход используется; доходный и затратный подходы не используются.

### 6.2.1. Определение стоимости сравнительным подходом

В соответствии с описанием процесса оценки в рамках сравнительного подхода был выбран **метод сравнения продаж**.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение ЗУ с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от ЗУ;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от ЗУ;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от ЗУ;
- расчет рыночной стоимости ЗУ путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

В качестве единицы сравнения было принято 100 м<sup>2</sup> площади сопоставимого объекта – далее 1 сотка. К цене предложения единицы сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, в случае такой необходимости, размер которых принят исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

При этом, оценщик исходит из допущения того, что «продавец», размещая объявление, как правило, не скрывает положительные качественные характеристики и свойства объекта, тем самым, выделяя его из числа других, мотивируя потенциальных покупателей к совершению сделки непосредственно с его объектом; в связи с чем, в отношении объектов-аналогов принимаются к учету только те положительные качественные характеристики и свойства, которые указаны в объявлении. Иначе говоря, в случае отсутствия указания в объявлении на такие положительные качественные характеристики и свойства (ценообразующие факторы), оценщик считает, что объекты-аналоги ими не обладают.

В том числе, исходя из этого, для общего случая в отношении сведений об объектах-аналогах, представленных в объявлениях, приняты следующие допущения: если сведения об инженерных системах и коммуникациях не представлены, оценщик считает, что объект ими не обеспечен. То же в случае с иными ценообразующими факторами; если сведения о виде имущественных прав не представлены, оценщик считает их правом собственности; если сведения об условиях продажи не представлены (не уточнены), оценщик считает их рыночными; предполагаемое использование объектов-аналогов определяется на основании сведений, представленных в объявлениях (в том числе, исходя из рубрики размещения объявления), и т.п.

В целях наиболее полной сопоставимости объектов оценки и аналогов, в случае такой необходимости, параметры объектов-аналогов приводятся к единым параметрам с объектом оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

### **Корректировка на дату сделки (предложения, спроса):**

для расчета поправки на дату сделки (предложения, спроса) могут быть использованы индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке:

$$K_{дс} = I_{дс} / I_{до}, \text{ где}$$

$K_{дс}$  – корректирующий коэффициент на дату сделки (предложения, спроса);

$I_{дс}, I_{до}$  – индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке по состоянию на даты сделки (предложения, спроса) и оценки.<sup>22</sup>

**Допущение:** для целей корректности проводимых расчетов датой информации о цене считается дата публикации (размещения, обновления) объявления, а не дата его распечатки. В случае, если даты определения стоимости и публикаций (размещения, обновления) объявлений принадлежат первой половине месяца (до 15 числа, включительно), используется индекс предыдущего месяца; если второй половине месяца (после 15 числа) – используется индекс месяца публикации (размещения, обновления).

Таблица № 4.1

Индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке в 2019 году<sup>23</sup>

Месяц	Индекс	Индекс	Индекс
январь	66,513	126,490	0,438
февраль	65,813	126,667	0,433
март	65,092	126,905	0,427
апрель	65,806	126,687	0,433
апрель	64,603	127,059	0,424
май	64,819	127,212	0,425
июнь	64,169	127,932	0,418
июль	64,530	127,401	0,422

*Учитывая, что даты оценки и предложения находятся в одном временном интервале, корректировка не требуется.*

### **Корректировка на уторгование:**

цены выбранных объектов-аналогов являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров о продаже могут уменьшаться (так называемое «уторгование», «скидка на торг»). По результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены значения скидок на уторгование.<sup>24</sup> Руководствуясь результатами проведенного исследования как наиболее подтвержденными и достоверными, с точки зрения неосведомленного пользователя отчета об оценке (в частности, в связи с его возможной неосведомленностью о ситуации на рынке недвижимости, сложившейся на дату оценки), принимается решение использовать в расчетах результаты данного исследования.

<sup>22</sup> Согласно рекомендациям, которые даются в учебных пособиях и статьях в области оценочной деятельности, корректировка на дату сделки (предложения, спроса) определяется, именно, через индексы покупательной способности доллара США.

Электронный учебный комплекс «Оценка бизнеса»/ Раздел 2. Основные подходы к оценке бизнеса/ Глава 7. Затратный подход в оценке бизнеса/ 7.1. Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия <http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/authors.htm>, [http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn\\_71.htm](http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn_71.htm) Черненко А.Ф. Методика определения стоимости основных средств в целях анализа производственного капитала// Вестник Южно-Уральского государственного университета. 2011. Выпуск № 28(245). С.31-37. [http://cyberleninka.ru/journal/n/vestnik-yuzhno-uralskogo-gosudarstvennogo-universiteta-seriya-ekonomika-i-menedzhment?issue\\_id=816993#issues-list-title](http://cyberleninka.ru/journal/n/vestnik-yuzhno-uralskogo-gosudarstvennogo-universiteta-seriya-ekonomika-i-menedzhment?issue_id=816993#issues-list-title), <http://cyberleninka.ru/article/n/metodika-opredeleniya-stoimosti-osnovnyh-sredstv-v-tselyah-analiza-proizvodstvennogo-kapitala> Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие/ О.В.Мезенцева. Екатеринбург: УрФУ, 2011. 115с. [http://elar.urfu.ru/bitstream/10995/29218/1/978%E2%80%93935%E2%80%9393321%E2%80%939301900%E2%80%93939\\_2011.pdf](http://elar.urfu.ru/bitstream/10995/29218/1/978%E2%80%93935%E2%80%9393321%E2%80%939301900%E2%80%93939_2011.pdf) Жарикова А.В., Сорокин А.В. Оценка стоимости предприятия: Учебное пособие для студентов всех форм обучения направления подготовки «Менеджмент» / Рубцовский индустриальный институт. – Рубцовск, 2015. – с.78 (Рекомендовано Рубцовским индустриальным институтом (филиалом) ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» в качестве учебного пособия для студентов, обучающихся по направлению подготовки «Менеджмент») [http://www.rubinst.ru/files/static/special/EiU\\_/Оценка%20стоимости%20предприятия%20\(для%20направления%20Менеджмент\)%20\(Жарикова%20А.В.,%20Сорокин%20А.В.\)%202015.pdf](http://www.rubinst.ru/files/static/special/EiU_/Оценка%20стоимости%20предприятия%20(для%20направления%20Менеджмент)%20(Жарикова%20А.В.,%20Сорокин%20А.В.)%202015.pdf) Учебно-методический комплекс по дисциплине «Оценка бизнеса и управление стоимостью компании» базовой кафедры «Прикладная экономика» Российского университета дружбы народов (2013) [http://web-local.rudn.ru/web-local/prep/rj/files.php?f=pf\\_40bfcc8432a38640ebf80fac1cb7ec53](http://web-local.rudn.ru/web-local/prep/rj/files.php?f=pf_40bfcc8432a38640ebf80fac1cb7ec53).

Распечатка находится в архиве эксперта и может быть предоставлена по запросу должностного лица, назначившего проведение экспертизы.

<sup>23</sup> Выкопировка таблицы из электронного издания. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», ООО «КО-ИНВЕСТ» № 108.

<sup>24</sup> Выкопировка таблицы из печатного издания. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Н-Новгород – 2018. с.254.

Таблица № 4.2

## Границы интервала значений скидок на уторгование

*Используется скидка на уторгование для класса объектов МЖС; в том числе в отношении объектов-аналогов с отличным от МЖС разрешенным использованием, поскольку корректировка на вид разрешенного использования будет внесена.*

**Корректировка на категорию земель:**

так как категория земель объектов оценки и аналогов сопоставимы – земли населенных пунктов, корректировка не требуется.

**Корректировка на разрешенное использование (функциональное назначение):**

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены следующие отношения.<sup>25</sup>

Таблица № 4.3

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от функционального назначения земельных участков из земель населенных пунктов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,62	0,51	0,74
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,01	0,89	1,12
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,67	0,55	0,79

**Корректировка на вид права:**

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены следующие отношения.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Выкопировка таблицы из печатного издания. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Н-Новгород – 2018. с.197.

<sup>26</sup> Выкопировка таблицы из печатного издания. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Н-Новгород – 2018. с.74-76.

Таблица № 4.4

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от передаваемых прав

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66	0,83
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,68	0,85
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,78	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,71	0,86
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,73	0,87
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,69	0,84
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85

*Учитывая, что корректировка на вид разрешенного использования внесена, коэффициент передаваемых прав для объектов-аналогов принимается соответствующим функциональному назначению объекта оценки.*

**Корректировка на условия продажи:**

так как условия продажи объектов оценки и аналогов являются рыночными, корректировка не требуется.

### Корректировка на месторасположение:

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены следующие отношения:<sup>27</sup>

Таблица № 4.5.1

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от статуса населенного пункта

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,58
<b>Под объекты рекреации</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,60	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,61

Таблица № 4.5.2

Классификация типовых территориальных зон в пределах области

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

*В случае, если объекты оценки и/ или аналоги принадлежат одновременно к нескольким зонам, корректировка определяется как среднее значение из коэффициентов, соответствующих этим зонам.*

*Учитывая, что корректировка на вид разрешенного использования внесена, коэффициент месторасположения для объектов-аналогов принимается соответствующим функциональному назначению объекта оценки.*

### Корректировка на удаленность от МКАД:

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получена степенная зависимость удельной цены от удаленности от МКАД, а

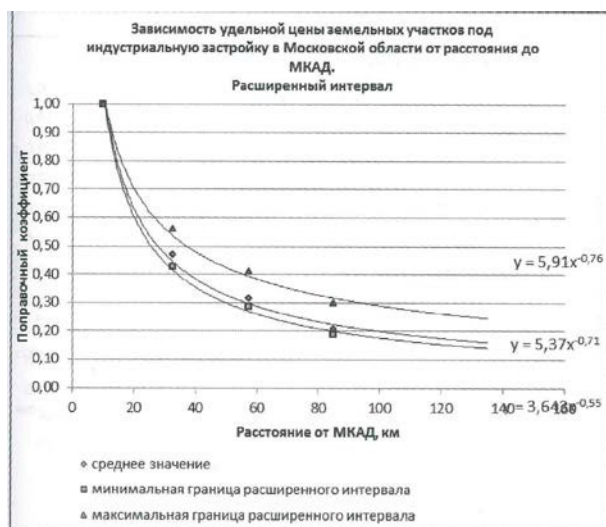
<sup>27</sup> Выкопировка таблицы из печатного издания. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1. Н-Новгород – 2018. с.49, 82.

корректировка рассчитывается по формуле (исходные данные для формулы в зависимости от назначения земельного участка представлены ниже, согласно графику (не для всех видов использования)).<sup>28</sup>

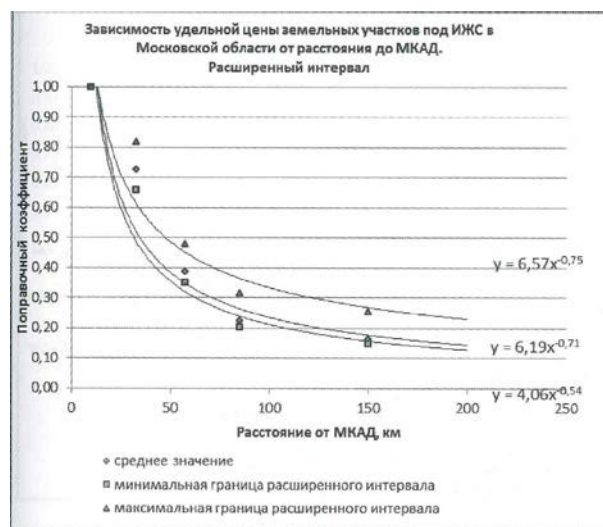
$$y = \left( \frac{L_{00}}{L_{0A}} \right)^k, \text{ где}$$

$L_{00}, L_{0A}$  – расстояние от объектов оценки и аналога до МКАД;

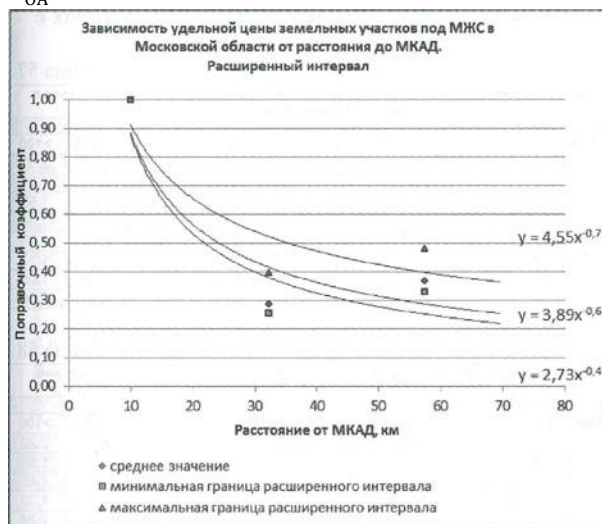
$k$  – коэффициент торможения



$$y = \frac{5,37 \times S_{00}^{-0,71}}{5,37 \times S_{0A}^{-0,71}}$$



$$y = \frac{6,19 \times S_{00}^{-0,71}}{6,19 \times S_{0A}^{-0,71}}$$



$$y = \frac{3,89 \times S_{00}^{-0,64}}{3,89 \times S_{0A}^{-0,64}}$$

Учитывая, что корректировка на вид разрешенного использования внесена, формула расчета коэффициента удаленности от МКАД для объектов-аналогов принимается соответствующим функциональному назначению объекта оценки.

#### **Корректировка на площадь (масштаб):**

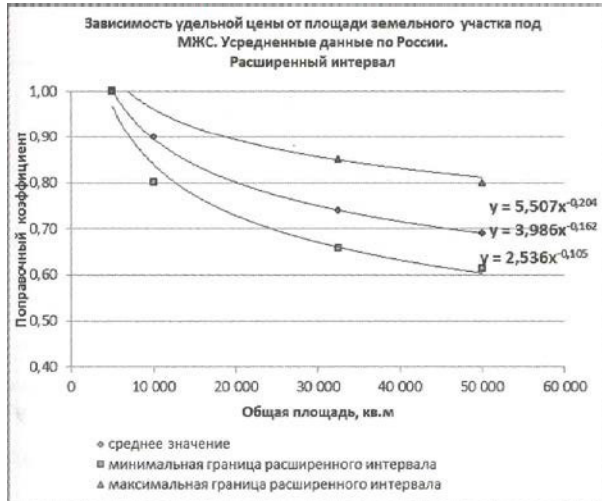
по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получена степенная зависимость удельной цены от площади, а корректировка рассчитывается по формуле (исходные данные для формулы в зависимости от назначения земельного участка

<sup>28</sup> Выкопировка графика из печатного издания. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1. Н-Новгород – 2018. с.151, 153, 155.

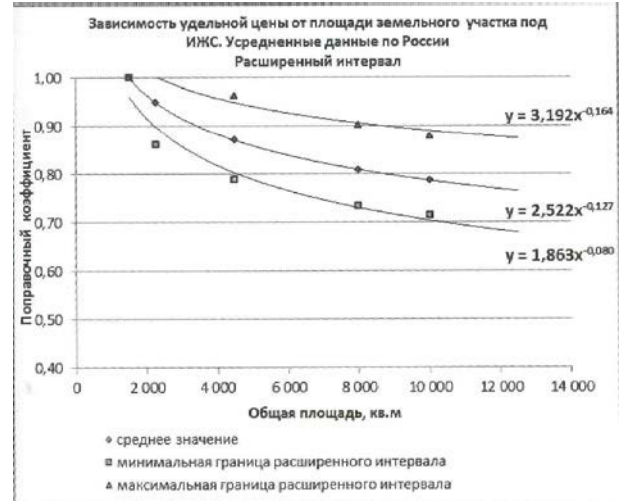
представлены ниже, согласно графику):<sup>29</sup>

$$y = \left( \frac{S_{00}}{S_{0A}} \right)^k, \text{ где}$$

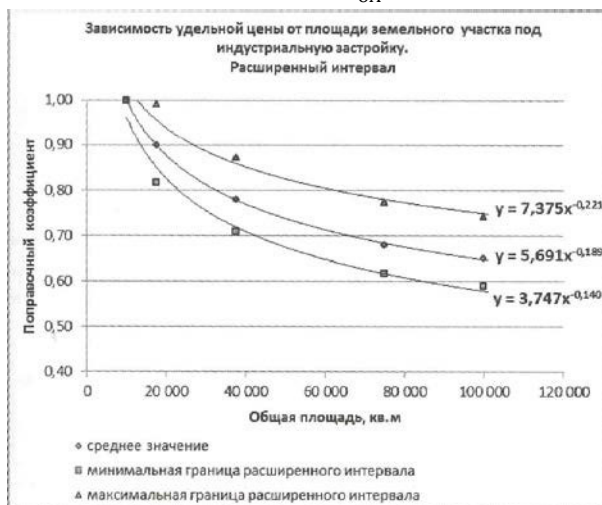
$S_{00}, S_{0A}$  – площадь объектов оценки и аналога;  
 $k$  – коэффициент торможения



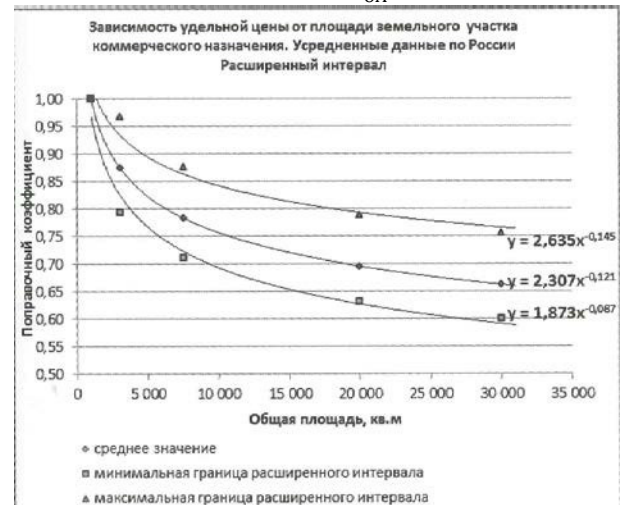
$$y = \frac{3,986 \times S_{00}^{-0,162}}{3,986 \times S_{0A}^{-0,162}}$$



$$y = \frac{2,522 \times S_{00}^{-0,127}}{2,522 \times S_{0A}^{-0,127}}$$



$$y = \frac{5,691 \times S_{00}^{-0,189}}{5,691 \times S_{0A}^{-0,189}}$$



$$y = \frac{2,307 \times S_{00}^{-0,121}}{2,307 \times S_{0A}^{-0,121}}$$

Учитывая, что корректировка на вид разрешенного использования внесена, формула расчета коэффициента площади для объектов-аналогов принимается соответствующим функциональному назначению объекта оценки.

#### Корректировка на наличие инженерных коммуникаций:

по результатам исследования НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» утверждается, что зависимость стоимости единицы площади земельных участков от наличия/ отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия (вероятно, это объясняется планомерностью развития систем

<sup>29</sup> Выкопировка графика из печатного издания. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Н-Новгород – 2018. с.111, 113, 115, 117.

коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий).<sup>30</sup>

Таблица № 4.6

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от наличия видов инженерных коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,05	1,14	1,09
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные канализацией	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,08	1,17	1,12
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,15	1,10

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Обеспеченность участка коммуникациями означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены.

Таким образом, для объекта, обеспеченного всеми видами инженерных систем и коммуникаций, коэффициент составит в среднем не менее:  $1,288 = 1,03 * 1,05 * 1,04 * 1,08 * 1,06$  (при наличии электроэнергии, водопровода, канализации, газоснабжения и теплоснабжения).

**Корректировка на наличие подъездных путей:**

по результатам исследования НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» получены следующие отношения.<sup>31</sup>

Таблица № 4.7

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от наличия подъездных путей

№	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,14	1,10

**Корректировка на наличие под снос зданий, строений, сооружений:**

по результатам исследования НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» установлена корректировка на наличие зданий, строений, сооружений, которая имеет следующие значения.<sup>32</sup>

Таблица № 4.8

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от наличия под снос зданий, строений, сооружений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,90	0,99	0,94

Применение других критериев сравнения для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости земельного участка.

<sup>30</sup> Выводы таблицы с сайта информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://statiel.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/877-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

<sup>31</sup> Выводы таблицы с сайта информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://statiel.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/868-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

<sup>32</sup> Выводы таблицы с сайта информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://statiel.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/867-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.



Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:<sup>33</sup>

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

$k_i$  – количество корректировок каждого объекта-аналога

Стоимость определялась произведением площади и средневзвешенного значения стоимости 1 сотки, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

<sup>33</sup> Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.448-449.

Таблица № 5

## Описание объектов-аналогов для земельных участков под МЖС

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник информации	AVITO.RU ( <a href="https://www.avito.ru/barviha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.05_ga_izhs_1423455171">https://www.avito.ru/barviha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.05_ga_izhs_1423455171</a> ), тел.: 8-958-473-36-92	AVITO.RU ( <a href="https://www.avito.ru/barviha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_izhs_1766316688">https://www.avito.ru/barviha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_izhs_1766316688</a> ), тел.: 8-926-222-23-79	AVITO.RU ( <a href="https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.92_ga_izhs_771628661">https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.92_ga_izhs_771628661</a> ), тел.: 8-495-432-69-62	AVITO.RU ( <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_izhs_1078697538">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_izhs_1078697538</a> ), тел.: 8-495-104-68-01	АН "ЦИАН" ( <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/151643490/">https://www.cian.ru/sale/suburban/151643490/</a> ), тел.: 8-495-480-79-64	AVITO.RU ( <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.47_ga_izhs_1332397200">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.47_ga_izhs_1332397200</a> ), тел.: 8-903-201-06-85
Кадастровый номер (квартал)	50:20:0010403:992	50:20:0010409:131	50:20:0030206:1995	50:20:0041308:270	50:08:0050251:6, 50:08:0050251:5, 50:08:0050251:7, 50:08:0050251:1, 50:08:0050251:4	50:08:0050209:
Месторасположение	Московская обл., Одинцовский р-н, сельское поселение Барвихинское, п.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, г.Одинцово-1	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Малые Вяземы, ул.Восточная, уч.№80	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло-Слободское	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло-Слободское, д.Исаково, д.72
Площадь, сотка	105,00	130,00	292,27	120,30	680,62	947,41
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Вид права	Собственность	Собственность	Аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для жилищного строительства	Для размещения многофункционального комплекса	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), магазины)	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Под жилищное строительство	Для малоэтажного жилищного строительства
Удаленность от МКАД, км	8	8	10	24	24	23
Наличие инженерных систем и коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Наличие под снос ветхих зданий, строений, сооружений	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Цена сделки (предложения, спроса), руб.	120 000 000	127 000 000	300 000 000	80 000 000	312 800 000	284 223 000
Цена сделки (предложения, спроса), руб./сотка	1 142 857	976 923	1 026 448	665 004	459 581	300 000

Таблица № 6.1

## Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Месторасположение	Московская обл., Одинцовский р-н, с.Лайково	Московская обл., Одинцовский р-н, сельское поселение Барвихинское, п.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, г.Одинцово-1	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Малые Вяземы, ул.Восточная, уч.№80	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское, д.Исаково, д.72
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование	-	-15,8%	-15,8%	-15,8%	-15,8%	-15,8%	-15,8%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	822 569	864 269	559 933	386 967	252 600
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	822 569	864 269	559 933	386 967	252 600
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для жилищного строительства	Для жилищного строительства	Для размещения многофункциональн о комплекса	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы), магазины	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Под жилищное строительство	Для малоэтажного жилищного строительства
Коэффициент разрешенного использования (функционального назначения) <sup>34</sup>	1,01	1,01	1,00	1,00	1,01	1,01	0,74
Корректировка на разрешенное использование (функциональное назначение)	-	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00	1,36
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	872 912	559 933	386 967	343 536
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент вида права	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00
Корректировка на вид права	-	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	942 745	559 933	386 967	343 536
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	942 745	559 933	386 967	343 536
Месторасположение	Московская обл., Одинцовский р-н, с.Лайково	Московская обл., Одинцовский р-н, сельское поселение Барвихинское, п.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, г.Одинцово-1	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Малые Вяземы, ул.Восточная, уч.№80	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское, д.Исаково, д.72
Категория района (населенного пункта) области	II	II	II	II	II	II	II
Коэффициент категории района (населенного пункта) области <sup>35</sup>	0,80	0,80	0,80	0,88	0,80	0,80	0,80
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	857 898	559 933	386 967	343 536
Удаленность от МКАД, км	13	8	8	10	24	24	23
Коэффициент удаленности от МКАД	0,753	1,028	1,028	0,891	0,509	0,509	0,523

<sup>34</sup> Для объекта-аналога 6, учитывая разрешенное использование (для малоэтажного жилищного строительства) используется коэффициент для ИЖС, как допущение, верхняя граница интервала.

<sup>35</sup> Для объекта-аналога 3 используется верхняя граница интервала, учитывая фактический статус районного центра (помимо ближнего расположения к г.Москве).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Корректировка на удаленность от МКАД		0,732	0,732	0,845	1,479	1,479	1,440
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	704 393	608 142	724 924	828 141	572 324	494 692
Площадь, сотка	641,57	105,00	130,00	292,27	120,30	680,62	947,41
Коэффициент площади	1,399	1,875	1,812	1,589	1,835	1,386	1,313
Корректировка на площадь (масштаб)	-	0,746	0,772	0,880	0,762	1,009	1,065
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	525 477	469 486	637 933	631 043	577 475	526 847
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Коэффициент наличия инженерных систем и коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие инженерных систем и коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	525 477	469 486	637 933	631 043	577 475	526 847
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Коэффициент наличия подъездных путей	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка на наличие подъездных путей	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	525 477	469 486	637 933	631 043	577 475	526 847
Наличие под снос ветхих зданий, строений, сооружений	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Коэффициент наличия под снос ветхих зданий, строений, сооружений	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие под снос ветхих зданий, строений, сооружений	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	525 477	469 486	637 933	631 043	577 475	526 847
Количество корректировок	-	3	4	6	3	3	4
Весовые коэффициенты для объектов-аналогов	-	0,200	0,150	0,100	0,200	0,200	0,150
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене, руб./ сотка	-	105 095	70 423	63 793	126 209	115 495	79 027
Стоимость, определенная СП, руб./ сотка	560 042						
Стоимость, определенная СП, руб.	359 306 146						

Таблица № 6.2

## Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Месторасположение	Московская обл., Одинцовский р-н, с.Лайково	Московская обл., Одинцовский р-н, сельское поселение Барвихинское, п.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, г.Одинцово-1	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Малые Вяземы, ул.Восточная, уч.№80	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское, д.Исаково, д.72
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование	-	-15,8%	-15,8%	-15,8%	-15,8%	-15,8%	-15,8%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	822 569	864 269	559 933	386 967	252 600
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	822 569	864 269	559 933	386 967	252 600
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для жилищного строительства	Для жилищного строительства	Для размещения многофункциональн о комплекса	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы), магазины	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Под жилищное строительство	Для малоэтажного жилищного строительства
Коэффициент разрешенного использования (функционального назначения) <sup>36</sup>	1,01	1,01	1,00	1,00	1,01	1,01	0,74
Корректировка на разрешенное использование (функциональное назначение)	-	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00	1,36
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	872 912	559 933	386 967	343 536
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент вида права	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00
Корректировка на вид права	-	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	942 745	559 933	386 967	343 536
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	942 745	559 933	386 967	343 536
Месторасположение	Московская обл., Одинцовский р-н, с.Лайково	Московская обл., Одинцовский р-н, сельское поселение Барвихинское, п.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, г.Одинцово-1	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Малые Вяземы, ул.Восточная, уч.№80	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское, д.Исаково, д.72
Категория района (населенного пункта) области	II	II	II	II	II	II	II
Коэффициент категории района (населенного пункта) области <sup>37</sup>	0,80	0,80	0,80	0,88	0,80	0,80	0,80
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	857 898	559 933	386 967	343 536
Удаленность от МКАД, км	13	8	8	10	24	24	23
Коэффициент удаленности от МКАД	0,753	1,028	1,028	0,891	0,509	0,509	0,523

<sup>36</sup> Для объекта-аналога 6, учитывая разрешенное использование (для малоэтажного жилищного строительства) используется коэффициент для ИЖС, как допущение, верхняя граница интервала.

<sup>37</sup> Для объекта-аналога 3 используется верхняя граница интервала, учитывая фактический статус районного центра (помимо ближнего расположения к г.Москве).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Корректировка на удаленность от МКАД		0,732	0,732	0,845	1,479	1,479	1,440
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	704 393	608 142	724 924	828 141	572 324	494 692
Площадь, сотка	1 139,26	105,00	130,00	292,27	120,30	680,62	947,41
Коэффициент площади	1,275	1,875	1,812	1,589	1,835	1,386	1,313
Корректировка на площадь (масштаб)	-	0,680	0,704	0,802	0,695	0,920	0,971
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	478 987	428 132	581 389	575 558	526 538	480 346
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Коэффициент наличия инженерных систем и коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие инженерных систем и коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	478 987	428 132	581 389	575 558	526 538	480 346
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Коэффициент наличия подъездных путей	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка на наличие подъездных путей	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	478 987	428 132	581 389	575 558	526 538	480 346
Наличие под снос ветхих зданий, строений, сооружений	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Коэффициент наличия под снос ветхих зданий, строений, сооружений	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие под снос ветхих зданий, строений, сооружений	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	478 987	428 132	581 389	575 558	526 538	480 346
Количество корректировок	-	3	4	6	3	3	4
Весовые коэффициенты для объектов-аналогов	-	0,200	0,150	0,100	0,200	0,200	0,150
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене, руб./ сотка	-	95 797	64 220	58 139	115 112	105 308	72 052
Стоимость, определенная СП, руб./ сотка	510 628						
Стоимость, определенная СП, руб.	581 738 055						

Таблица № 6.3

## Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Месторасположение	Московская обл., Одинцовский р-н, с.Лайково	Московская обл., Одинцовский р-н, сельское поселение Барвихинское, п.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, г.Одинцово-1	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Малые Вяземы, ул.Восточная, уч.№80	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское, д.Исаково, д.72
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование	-	-15,8%	-15,8%	-15,8%	-15,8%	-15,8%	-15,8%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	822 569	864 269	559 933	386 967	252 600
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка на категорию земель	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	822 569	864 269	559 933	386 967	252 600
Разрешенное использование (функциональное назначение)	Для жилищного строительства	Для жилищного строительства	Для размещения многофункциональног о комплекса	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы), магазины	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Под жилищное строительство	Для малоэтажного жилищного строительства
Коэффициент разрешенного использования (функционального назначения) <sup>38</sup>	1,01	1,01	1,00	1,00	1,01	1,01	0,74
Корректировка на разрешенное использование (функциональное назначение)	-	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00	1,36
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	872 912	559 933	386 967	343 536
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент вида права	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00
Корректировка на вид права	-	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	942 745	559 933	386 967	343 536
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	942 745	559 933	386 967	343 536
Месторасположение	Московская обл., Одинцовский р-н, с.Лайково	Московская обл., Одинцовский р-н, сельское поселение Барвихинское, п.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Барвиха	Московская обл., Одинцовский р-н, г.Одинцово-1	Московская обл., Одинцовский р-н, д.Малые Вяземы, ул.Восточная, уч.№80	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское	Московская обл., Истринский р-н, с/пос.Павло- Слободское, д.Исаково, д.72
Категория района (населенного пункта) области	II	II	II	II	II	II	II
Коэффициент категории района (населенного пункта) области <sup>39</sup>	0,80	0,80	0,80	0,88	0,80	0,80	0,80
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	962 286	830 795	857 898	559 933	386 967	343 536
Удаленность от МКАД, км	13	8	8	10	24	24	23
Коэффициент удаленности от МКАД	0,753	1,028	1,028	0,891	0,509	0,509	0,523

<sup>38</sup> Для объекта-аналога 6, учитывая разрешенное использование (для малоэтажного жилищного строительства) используется коэффициент для ИЖС, как допущение, верхняя граница интервала.

<sup>39</sup> Для объекта-аналога 3 используется верхняя граница интервала, учитывая фактический статус районного центра (помимо ближнего расположения к г.Москве).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Корректировка на удаленность от МКАД		0,732	0,732	0,845	1,479	1,479	1,440
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	704 393	608 142	724 924	828 141	572 324	494 692
Площадь, сотка	1 288,48	105,00	130,00	292,27	120,30	680,62	947,41
Коэффициент площади	1,249	1,875	1,812	1,589	1,835	1,386	1,313
Корректировка на площадь (масштаб)	-	0,666	0,689	0,786	0,681	0,901	0,951
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	469 126	419 010	569 790	563 964	515 664	470 452
Наличие инженерных коммуникаций	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Коэффициент наличия инженерных систем и коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие инженерных систем и коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	469 126	419 010	569 790	563 964	515 664	470 452
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Коэффициент наличия подъездных путей	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка на наличие подъездных путей	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	469 126	419 010	569 790	563 964	515 664	470 452
Наличие под снос ветхих зданий, строений, сооружений	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Коэффициент наличия под снос ветхих зданий, строений, сооружений	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие под снос ветхих зданий, строений, сооружений	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ сотка	-	469 126	419 010	569 790	563 964	515 664	470 452
Количество корректировок	-	3	4	6	3	3	4
Весовые коэффициенты для объектов-аналогов	-	0,200	0,150	0,100	0,200	0,200	0,150
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене, руб./ сотка	-	93 825	62 852	56 979	112 793	103 133	70 568
Стоимость, определенная СП, руб./ сотка	500 150						
Стоимость, определенная СП, руб.	644 433 272						



### 6.3. Описание процедуры согласования результатов оценки

Стоимости, полученные использованными подходами, составили:

Таблица № 7.1

Стоимости, полученные использованными подходами

№ п/п	Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 64 157 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:347, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково	359 306 146	Не применим	Не применим
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 113 926 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:287, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково	581 738 055	Не применим	Не применим
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 128 848 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:351, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково	644 433 272	Не применим	Не применим

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут, в большей или меньшей степени, отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Поскольку для оценки использован подход, согласование результатов стоимости не требуется.

Таким образом, итоговая величина стоимости, с учётом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, округленная до ближайшей целой тысячи, составляет:

Таблица № 7.2

Итоговая величина стоимости

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. <sup>40</sup>
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 64 157 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:347, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково	<b>359 306 000</b>
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 113 926 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:287, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково	<b>581 738 000</b>
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 128 848 кв.м, кадастровый номер: 50:20:0040306:351, адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково	<b>644 433 000</b>
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 585 477 000</b>

В соответствии с допущениями, на которых основывается оценка, представленными в задании на оценку, после проведения процедуры согласования от оценщика НЕ ТРЕБУЕТСЯ приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость, в соответствии с пунктом 30 ФСО № 7, пунктом 26 ФСО № 1.

<sup>40</sup> Согласно пп.6 п.2 ст.146 ч.2 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС. Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения по НДС.

## 7. Заявление о соответствии

Настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися данными:

- изложенные в отчете об оценке факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в отчете об оценке допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми мнениями и выводами оценщика;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом отчета об оценке; оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к объекту оценки;
- вознаграждение оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу заказчика с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- оценка объекта оценки проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки №№ 1-3, 7, 9 (ФСО №№ 1-3, 7, 9), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299, от 25.09.2014 г. № 611, от 01.06.2015 г. № 327, от 01.06.2015 г. № 327, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО;
- оценщик, выполнивший работу по подготовке и составлению отчёта об оценке, имеет профессиональное образование в области оценочной деятельности, и его квалификация соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичных объектов;
- оценщик произвел обследование объекта оценки лично и никто, кроме лиц, указанных в отчете об оценке, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке;
- отчет об оценке вступает в действие и считается действительным только после подписания договора и акта приема-сдачи работы заказчиком.

С уважением,  
Директор  
ООО «Центр оценки  
и экспертизы собственности»

Оценщик



  
Дуванов Д.Н.

  
Швачков В.Г.

## 8. Перечень использованных для оценки данных

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобренных к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23.06.2015 г.).
10. Стандарты и правила оценочной деятельности РОО.
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р.
12. Оценка недвижимости: Учебник для студентов вузов/ Финансовая академия при Правительстве РФ: Институт профессиональной оценки; Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496с.
13. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.: ил.
14. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
15. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1. Н-Новгород – 2018. 288с.
16. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Н-Новгород – 2018. 352с.
17. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» – КО-ИНВЕСТ, Выпуск № 108.
18. Материалы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ссылки на использованную информацию содержатся в текстовой части отчета об оценке).

## 9. Приложение

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:  
Земельный участок

Лист № <u>26.03.2019</u> Раздела <u>1</u>	<small>(необязательная информация)</small>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		<u>50:20:0040306:347</u>	

Номер кадастрового квартала:	<u>50:20:0040306</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>22.03.2019</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<u>Московская область, р-н Одинцовский, с. Лайново</u>
Площадь:	<u>64157 кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	<u>Земли населенных пунктов</u>
Виды разрешенного использования:	<u>для жилищного строительства</u>
Статус записей об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>
Особые отметки:	<u>Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:20:0040306:286. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:20:0040306:278, 50:20:0040306:269, 50:20:0040306:249.</u>
Получатель выписки:	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Иластрой"</u>

<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, печать)</small>
---	----------------------------------

Маркова Н. А.



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




**Лист 2**

<b>Земельный участок</b>		Вид объекта недвижимости:	Всего листов выписки:
Лист № <b>26.03.2019</b>	Раздела <b>2</b>	Всего разделов:	
Кадастровый номер:		<b>50:20:0040306:347</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Ивастрой", ИНН: 5047038898, ОГРН: 1025006170540		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:20:0040306:347-50/001/2019-1 от 22.03.2019		
3. Документы-основания:	Заключение о государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 12.02.2019 №50-50/020-50/020/009/2019-7187, выдавший орган: Общество с ограниченной ответственностью "Ивастрой" (Аллахадзе Ирина Николаевна)		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	22.03.2019		
номер государственной регистрации:	50:20:0040306:347-50/001/2019-2		
4. 4.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 04.02.2016 по 15.01.2023		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерный коммерческий банк "Российский капитал" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7725038124		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 29.01.2016 №010/109-16		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>		подпись:	Миронова Н. А.
		подпись:	



**ГОС. РЕГИСТРАТОР  
ЛЮБЕНКО А. Д.**

**Лист 3**  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок:</b>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
<u>26.03.2019</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>50:28:0040306:347</u>
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>ПОДПИСЬ</small>  Мирская Н. А. <small>Инициалы, Фамилия</small>	
 <b>Г.О. РЕГИСТРАТОР</b> Лысенко А.О.	

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 29.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>30.01.2019 № 77/100/050/2019-1614</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:20:0040306:287</b>	

Номер кадастрового квартала:	50:20:0040306
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Одинцовский, с Лайково
Площадь:	113926 +/- 236 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	397864909.06
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:20:0040306:109, 50:20:0040306:4, 50:20:0040306:111, 50:20:0040306:112, 50:20:0040306:110
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Королева Н. А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>30.01.2019 № 77/100/050/2019-1614</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:20:0040306:287</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Чечкина Татьяна Анатольевна №77-14-107, 25.07.2016
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Королева Н. А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  1  </u>	Всего листов раздела <u>  1  </u> : <u>  </u> Всего разделов: <u>  </u> Всего листов выписки: <u>  </u>
30.01.2019 № 77/100/050/2019-1614	
Кадастровый номер:	50:20:0040306:287
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дорокина Нэля Альбертовна, от имени представляемого по доверенности: Аглинишкене Светлана Анатольевна
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	Королева Н. А.
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  2  </u>	Всего листов раздела <u>  2  </u> : <u>  </u> Всего разделов: <u>  </u> Всего листов выписки: <u>  </u>
30.01.2019 № 77/100/050/2019-1614	
Кадастровый номер:	50:20:0040306:287
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ивастрой", ИНН: 5047038898, ОГРН: 1025006170540
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/001-50/062/005/2016-7162/1 от 02.09.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 02.09.2016</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50/001-50/062/001/2016-3665/1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 04.02.2016 по 15.01.2023</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерный коммерческий банк "Российский капитал" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7725038124, ОГРН: 1037739527077</p> <p>основание государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 29.01.2016 №010/109-16</p>
3.	<p>вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 24.12.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 50:20:0040306:287-50/001/2018-1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации от 21.12.2018 №272004319/5043(86442/18/50043-ИП), выдавший орган: Химкинский РОСП УФССП России</p>
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	Королева Н. А.
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.



Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	
30.01.2019 № 77/100/050/2019-1614		
Кадастровый номер: 50:20:0040306:287		
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества
	дата государственной регистрации:	26.12.2018
	номер государственной регистрации:	50:20:0040306:287-50/001/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации от 21.12.2018 №272004102/5043 (86456/18/50043-ИП), выдавший орган: Химкинский РОСП УФССП России
3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
	дата государственной регистрации:	26.12.2018
	номер государственной регистрации:	50:20:0040306:287-50/001/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации от 21.12.2018 №272004165/5043, 86460/18/50043-ИП, выдавший орган: Химкинский РОСП УФССП России
3.1.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Одинцовский район, с.Лайково, кад.№ 50:20:0040306:287, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 113 926 кв. м
	дата государственной регистрации:	26.12.2018
	номер государственной регистрации:	50:20:0040306:287-50/001/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации от 21.12.2018 №271989913/5043, 92222/18/50043-ИП, выдавший орган: Химкинский РОСП УФССП России

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	
30.01.2019 № 77/100/050/2019-1614		
Кадастровый номер: 50:20:0040306:287		
3.1.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации:
	дата государственной регистрации:	26.12.2018
	номер государственной регистрации:	50:20:0040306:287-50/001/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации от 21.12.2018 №272004249/5043, 86455/18/50043-ИП, выдавший орган: Химкинский РОСП УФССП России
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	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:	представлены документы на государственную регистрацию: ареста, запрещения
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют


ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Королева Н. А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>30.01.2019 № 77/100/050/2019-1614</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:20:0040306:287</b>	

<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

<b>ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА</b>		Королева Н. А.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
(главное наименование органа регистрации права)
**Раздел 1**

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

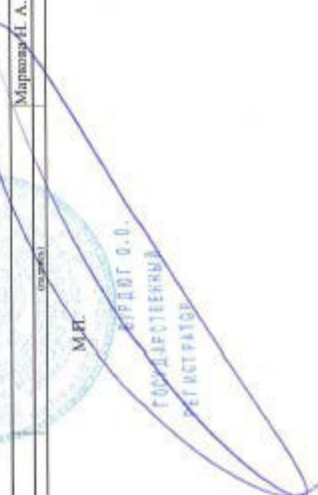
Земельный участок		<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <b>17.04.2019</b>	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>50:20:0040306:351</b>	
Номер кадастрового квартала: <b>50:20:0040306</b>			
Дата присвоения кадастрового номера: <b>27.03.2019</b>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <b>данные отсутствуют</b>			
Адрес: <b>Московская область, р-н Отраковский, с. Лайково</b>			
Площадь: <b>128848 +/- 126 кв. м</b>			
Кадастровая стоимость, руб.: <b>442943346,56</b>			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: <b>данные отсутствуют</b>			
Категория земель: <b>Земли населенных пунктов</b>			
Вид разрешенного использования: <b>для жилищного строительства</b>			
Статус записи об объекте недвижимости: <b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</b>			
Особые отметки: <b>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 50:20:0040306:270, 50:20:0040306:269, 50:20:0040306:249.</b>			
Получитель выписки: <b>Общество с ограниченной ответственностью "Изастрой"</b>			
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>		<b>Маркова Н. А.</b> <small>(подпись)</small>	

М.П.

 БИРДЮГ О.О.  
 ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
 РЕГИСТРАЦИЯ

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

**Лист 2**

<b>Земельный участок</b>		<small>(наименование недвижимости)</small>	
Лист № <b>2</b>	Раздела <b>2</b>	Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
<b>17.04.2019</b>			
Кадастровый номер: <b>50:20:0040306:351</b>			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Инастрой", ИНН: 5047038898, ОГРН: 1025006170540		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:20:0040306:351-50/001/2019-1 от 27.03.2019		
3. Документы-основания:	Заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 31.07.02.2019 №50-50/020-50/020/009/2019-6254, выдавший орган: Общество с ограниченной ответственностью "Инастрой" (Аллахадзе Ирана Николаевна)		
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>			
вид:	Ипотека, Земельный участок и строящийся на нем многоквартирный жилой дом № 64		
дата государственной регистрации:	03.04.2019		
номер государственной регистрации:	50:20:0040306:351-50/001/2019-390		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 21.09.2017 по 05.09.2019		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 07.09.2017 №ДУ-12-64-094, дата регистрации 21.09.2017, №50:20:0040306:388-50/001/2017-20		
4.1.2. объект:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	03.04.2019		
номер государственной регистрации:	50:20:0040306:351-50/001/2019-402		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют		
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Участники долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве		
основание государственной регистрации:	Долевор участия в долевом строительстве от 28.08.2017 №ДУ-12-63-082, дата регистрации 05.09.2017, №50:20:0040306:388-50/001/2017-4		
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>		<small>(подпись)</small>	<small>(полное наименование)</small>
			Марина А. А.

М.П.  
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
 ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ  
 И МЕТРОЛОГИИ**



<b>Земельный участок</b>		<small>(наименование территории)</small>	
Лист № <u>17.04.2019</u>	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:20:0040306:351</u>			
вид:	Ипотечен		
дата государственной регистрации:	03.04.2019		
номер государственной регистрации:	50:20:0040306:351-50/001/2019-489		
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 04.02.2016 по 15.01.2023		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерный коммерческий банк "Российский капитал" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7725038124		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 29.01.2016 №010/109-16		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>		<small>(подпись)</small>	
		Маршова Н. А.	

М.П.



Раздел 3

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

<b>Земельный участок</b>	
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
17.04.2019	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:20:0040306:351
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись)</small>	
	
М.П. <b>БЮРО АСЭ</b> <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ</b> <b>РЕГИСТРАТОР</b>	
Маркова Н.А. <small>(подпись)</small>	

23.10.2019

Участок 1.05 га (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito

[Объявления](#) [Магазины](#) [Бизнес](#) [Помощь](#)
[Вход и регистрация](#)[Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)





[Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений \(ИЖС\)](#)
[Назад](#) [Следующее](#) →

## Участок 1.05 га (ИЖС)

120 000 000 **₽**
[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)

21 октября в 12:58



Площадь: 105 сот.; Расстояние до города: 7 км

Россия, Московская область, Барвиха, территория СП Барвиха,  
территория СП Барвиха  
Рублёво-Успенское шоссе, 7 км

[Показать карту](#)

Продам два земельных участка общей площадью 105 соток под ИЖС. Участки расположены в престижном районе Барвихинского с.п. в 100 метрах от Рублево-Успенского шоссе. В шаговой доступности располагаются коттеджные поселки премиум-класса «Барвиха СП», «Сады Майендорф», торгово-развлекательные комплексы «Dream House», «Барвиха Luxury Village» и «Жуковка Плаза», элитные спортивные клубы, медицинские центры, частные школы и детские сады.  
, Барвиха, территория СП Барвиха, территория СП Барвиха, продается участок, 105 соток

[Пожаловаться](#)
[Другие объявления агентства УРАЛСИБ](#)

8 958 473-36-92

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

**УРАЛСИБ**

Агентство

Контактное лицо

Григорьева Светлана Алексеевна

№ 1423455171, ☎ 6275 (+9)

Реклама



### Автонавесы из поликарбоната

Надежные и прочные. Разные варианты исполнения. Собственное производство. Звоните!

[Схема проезда](#)
[Примеры работ](#)

пн-вс 9:00-18:00

[favorit-62.ru](#)
[Адрес и телефон](#) [Рязань](#)

Реклама



### УЗВ для разведения своей рыбы!

Готовая рыбоводная ферма УЗВ от производителя! От 649 000 рублей. заходите.

[От производителя](#)
[Немецкая технология](#)
[Гарантия 3 года](#)
[100% Поддержка](#)

пн-пт 9:00-19:00, сб-вс

10:00-18:00

[aquafarmer.ru](#)
[Адрес и телефон](#)

Реклама

### Франшиза

[https://www.avito.ru/barvika/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.05\\_ga\\_izhs\\_1423455171](https://www.avito.ru/barvika/zemelnye_uchastki/uchastok_1.05_ga_izhs_1423455171)

1/2

23.10.2019 Участок 1.3 га (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Московская область Метро / Направление Найти

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

## Участок 1.3 га (ИЖС)

127 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

16 октября в 22:16



Площадь: 130 сот.; Расстояние до города: 12 км

Московская область, Одинцовский г.о., д. Жуковка  
Рублёво-Успенское шоссе, 12 км

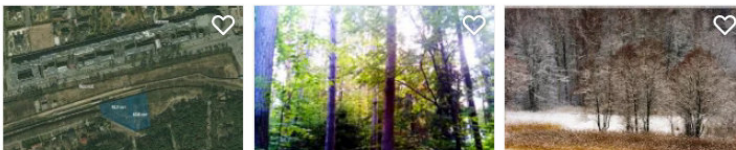
Показать карту

Эксклюзив! Продажа земельного участка коммерческого назначения 130 соток.  
Первая линия Рублево-Успенского ш. Возможен отдельный заезд. назначение: для размещения многофункционального комплекса. ИЖС. Возможно использовать под жильё.



Пожаловаться

### Похожие объявления



8 926 222-23-79

Написать сообщение

Олег

Частное лицо  
На Avito с сентября 2011  
Завершено 5 объявлений



№ 1766316688, 351 (+6)

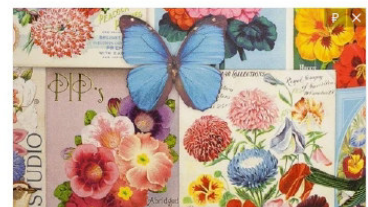


### Кого выбрать для стройки дома?

Все в одном месте: подбор участка, проектирование и стройка от 3 мес. под ключ!

ПОДРОБНЕЕ

STONE-OF-FILOSOFI...



### Широкий ассортимент обоев

Для кухни, спальни, детской!  
Экологичные и современные!  
«Квадратный метр».

ПОДРОБНЕЕ

SALONM2.RU

[https://www.avito.ru/barviha/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.3\\_ga\\_izhs\\_1766316688](https://www.avito.ru/barviha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_izhs_1766316688)

1/2



23.10.2019 Участок 2.92 га (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito

[Объявления](#) [Магазины](#) [Бизнес](#) [Помощь](#)
[Вход и регистрация](#)[Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)



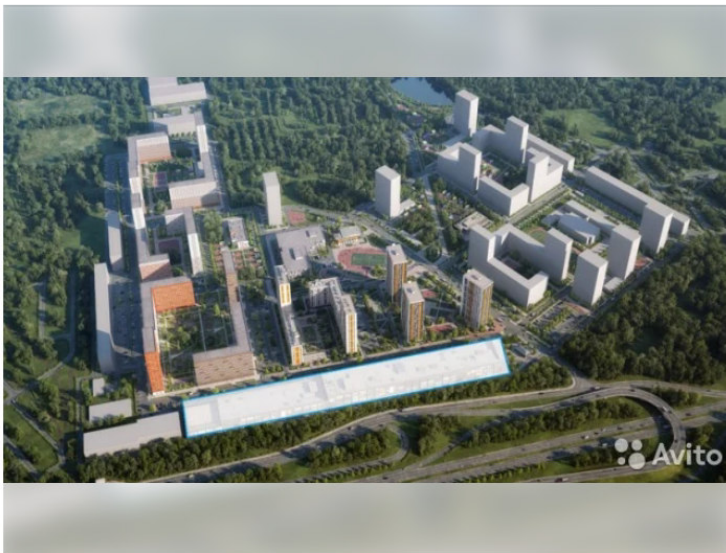


[Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений \(ИЖС\)](#)
[Назад](#) [Следующее](#) →

## Участок 2.92 га (ИЖС)

300 000 000 **₽**
[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)

18 октября в 10:35



Площадь: 292.4 сот.; Расстояние до города: в черте города

ул Ракетчиков, 56  
Можайское шоссе

[Показать карту](#)

Продается земельный участок на вечерней стороне Минского шоссе в 9 км от МКАД. Участок примыкает непосредственно к новому ЖК, рассчитанному на 17 154 человек (площадь квартир 480 300 кв.м). Земельный участок хорошо просматривается с Минского шоссе и имеет удобные съезды на трассу. Площадь 29 237 кв.м. Земли населенных пунктов. ВРИ - для размещения объектов розничной торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, магазины). Форма сделки - переуступка права аренды. Разработан Проект планировки территории (ППТ). Земельный участок осваивается в рамках комплексного освоения территории. ППТ предусмотрено строительство Торгово-развлекательного центра на 60 000 кв.м (включая встроенно-пристроенный паркинг). Готовы обсуждать размежевание земельного участка и продажу частями


[Пожаловаться](#)

8 495 432-69-62

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

**Офис продаж**

Агентство

На Avito с августа 2017

Завершено 31 объявление



6 объявлений пользователя

№ 771628661, 5922 (+4)

Реклама



### Франшиза от молодого миллионера!

Уникальный бизнес с доходом от 300 000 рублей и окупаемостью 3 месяца!

[Окупаемость 3 месяца](#)

[Доход от 300 000](#)

[1 город 1 партнер](#)

[Нам доверяют](#)

[franchising5.su](#) Рязань

Реклама



### Промышленная земля в Подмоскovie

Пром **земля** под производством от 30 сот, 33 км от МКАД, Солнечногорский р-н

[круглосуточно](#)

[zemli-sale.com](#)

[Адрес и телефон](#)

Реклама



### Земельные участки недорого!

[https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2\\_92\\_ga\\_izhs\\_771628661](https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_92_ga_izhs_771628661)

1/2

23.10.2019

Участок 1.2 га (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

[Объявления](#) [Магазины](#) [Бизнес](#) [Помощь](#)
[Вход и регистрация](#)[Подать объявление](#)

 Авто [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Московская область

Метро / Направление

Найти

[Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений \(ИЖС\)](#)
[Назад](#) [Следующее](#) →

## Участок 1.2 га (ИЖС)

80 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

30 сентября в 17:53



Площадь: 120.3 сот.; Расстояние до города: 25 км

 Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы  
 Можайское шоссе, 25 км

[Показать карту](#)

Получен Градостроительный план земельного участка, получены Технические условия на присоединение к сетям инженерного обеспечения: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализование, телефонизация, разработан проект строительства 3-х этажного 8-ми секционного жилого дома с мансардой общей площадью 10 460,8 кв. м (кол-во квартир 137 шт).

[Пожаловаться](#)

### Похожие объявления


[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.2\\_ga\\_izhs\\_1078697538](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_izhs_1078697538)

8 495 104-68-01

Менеджер

Агентство

На Avito с марта 2016

Завершено 1997 объявлений

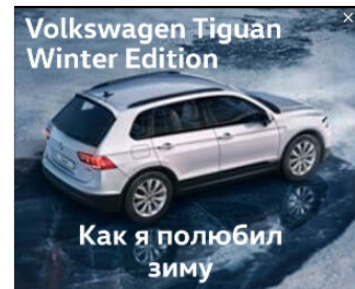


21 объявление пользователя

Контактное лицо

Менеджер

№ 1078697538, ☎ 5651 (+6)


**Банкротство  
физических лиц  
в Рязани**
[ПОДРОБНЕЕ](#)

62BANKROTA.RU



1/2

23.10.2019

Купить участок 680 сот. Московская область, Красногорск городской округ, Усадьба СНТ - база ЦИАН, объявление 151643490

**Участок, 680 сот.**

Московская область, Красногорск городской округ, Усадьба СНТ

Волоколамское шоссе, 19 км от МКАД Новорижское шоссе, 29 км от МКАД

**680 сот. Инвестпроект**

Площадь

Статус земли

Предлагается земельный массив под инвестиционный проект.

Проект застройки реализуется на территории земельных участков, расположенных в Павло-Слободском сельском поселении Истринского района Московской области, вблизи д.Новинки. В непосредственной близости от участков находятся коттеджные поселки Маленькая Италия, Усадьба и Ивушка.

Участки расположены в 19 км от МКАД по Волоколамскому шоссе или 29 км от МКАД по Новорижскому шоссе.

Массив состоит из 5 земельных участков общей площадью ~ 6,8 га. При этом 4 земельных участка общей площадью ~ 4,67 га имеют категорию "земли населенных пунктов" с видом разрешенного использования "под жилищное строительство", а 1 земельный участок площадью 2,13 га имеет категорию "земли сельскохозяйственного назначения" с видом разрешенного использования "для дачного строительства".

К границам массива подведены все коммуникации: электричество, газопровод, канализация, водоснабжение.

--=Коммуникации==--

К границам земельного массива подведены следующие коммуникации:

- трансформаторная подстанция, обеспечена электрическая мощность 950 кВт;
- проложен газопровод среднего давления D=110 мм, P= 3 МПа с общим расходом газа 395 м3/ час;

Получено разрешение на технологическое присоединение жилой застройки ООО "КЛЕН" в объеме 50 куб.м/сут. к действующим магистральным канализационным сетям СНТ "Усадьба";

Согласована возможность водоснабжения жилой застройки ООО "КЛЕН" от проектируемого водозаборного узла СНТ "Усадьба";

По территории земельных участков проложена внутриплощадочная дорога с щебеночным покрытием.

--=Варианты приобретения==--

**312 800 000 Р** ↓**+7 495 480-79-64****Виктори Эссет****Менеджмент**

Управляющая компания

**3,5**

2

отзыва

Опыт работы с 2006

года



23.10.2019

Купить участок 680сот. Московская область, Красногорск городской округ, Усадьба СНТ - база ЦИАН, объявление 151643490

Мы рассматриваем несколько вариантов продажи земельных участков. Возможны варианты приобретения отдельных участков (12-15 соток каждый), по 50 соток, либо весь массив целиком.

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### Ипотечный калькулятор

[Оформить ипотеку онлайн](#)

Стоимость квартиры **312 800 000** ₽      Ставка **9,92** %      Ежемес. платеж **2 401 622** ₽

Первоначальный взнос **62 560 000** (20%) ₽      Срок **20** Лет      Необходимый доход **4 002 703** ₽

### Предложение от ЦИАН Ипотека



ВТБ

[Оформить](#)



Райффайзенбанк

[Оформить](#)



Росбанк Дом

[Оформить](#)



Газпромбанк

[Оформить](#)

### Проверьте объект и собственника

[Заказать проверку](#)



### Общая информация

Электричество

Газ

Канализация

Водоснабжение

Статус участка

Инвестпроект

Площадь участка

680 сот.

### О доме

Газоснабжение

Есть

24.10.2019 Участок 9.47 га (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Красногорск Найти

Это ваш город?

Да

Изменить

Все объявления в Красногорске / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

В каталог Следующее →

## Участок 9.47 га (ИЖС)

284 223 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

14 октября в 08:51



8 903 201-06-85

Дмитрий

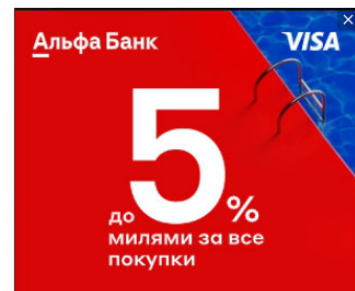
Частное лицо

На Avito с марта 2017

Завершено 3 объявления



№ 1332397200, 4083 (+4)

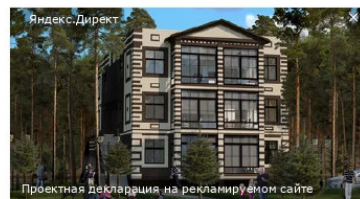


Площадь: 947 сот.; Расстояние до города: 17 км

 Московская область, городской округ Истра, деревня Исаково  
 Волоколамское шоссе, 17 км

Показать карту

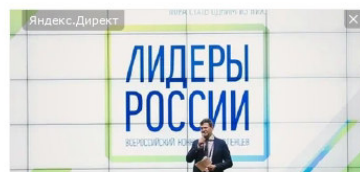
Предлагается на продажу земельный участок общей площадью 9,474 Га.(94 741 кв.м). Место расположение: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Исаково. 17 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Земля в СОБСТВЕННОСТИ. Категория земельного участка: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: для малоэтажного строительства и рекреационных целей. Размежёван на 40 участков. Выгодное месторасположение. Удобные подъездные пути. С севера граничит с лесным массивом, с севера-востока - с малоэтажным жилым комплексом "Нахабино Ясное", с востока - с жилым комплексом "Нахабино Сквер", с юга и запада - с коттеджным посёлком "Павловы Озёра". Наземное МЕТРО в декабре 2019 г. в пределах 5 км. Коммуникации: электричество, газ, водопровод, центральная канализация - по границе участка. Стоимость земельного участка: 284 223 000 руб. (300 000 руб. за сотку). Все документы готовы к сделке.



Таунхаус в Солотче с Видом на Реку!

80 метров до реки, 180 метров до песчаного пляжа! С пропиской! Дом Сдан!

eloviy-ray.ru &gt;



## 10. Документы оценщика

  
**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»  
 зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре  
 саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Швечков Валдим Геннадьевич  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 6105 № 295043, выдан 08.02.2006г.  
Московским РОВД гор.Рязани  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
 «12» августа 2011г., регистрационный № 007528  
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей  
 территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным  
 законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-  
 ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «13» августа 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0024287 \*

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013163-3 « 13 » ИЮНЯ 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан **Швечкову Вадиму Геннадьевичу**

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

от « 13 » ИЮНЯ 20 18 г. № 71

Директор  А.С. Бупкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » ИЮНЯ 20 21 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002801-1 « 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Швечкову Вадиму Геннадьевичу**

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » февраля 20 21 г.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002802-2

« 02 » февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Швечкову Вадиму Геннадьевичу

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

от « 02 » февраля 2018 г. № 45

Директор



А.С. Буикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » февраля 2021 г.

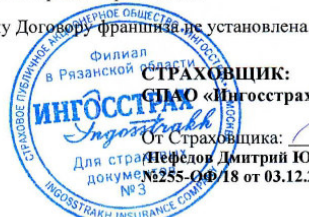
**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-566-040590/19**

«31» мая 2019 г.

г. Рязань


- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Швечков Вадим Геннадьевич**  
Паспортные данные: серия 6105, №295043, выдан Московским РОВД г. Рязани 08.02.2006
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **12 600 (двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **01.06.2019г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**Швечков В.Г.**

От Страхователя: 

**СТРАХОВЩИК:**  
**САО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

Нефелов Дмитрий Юрьевич, начальник ОКС, доверенность №255-06/18 от 03.12.2018). 



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 007528 от «07» сентября 2018 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 007528 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Швецков Вадим Геннадьевич**  
Паспортные данные: Сер. 6105 №295043 выдан Московским РОВД гор.Рязани (код подразделения - 622-029) 08.02.2006  
Адрес регистрации: 390039, Рязанская область, г. Рязань, ул. Бирюзова, д. 29, строение 1, кв./оф. 133
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Швецков Вадим Геннадьевич

СОСТРАХОВЩИК СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:   
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков  
Архангельский С.Ю. № основной лицензии № 5798245-3/17 от 20.11.2017г.  
и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»  
For Insurance Reimburse)



## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18050В4000016

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности»

Адрес места нахождения на основании Устава: 390046, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

<b>Страховая сумма</b> 100 000 000,00 (Сто миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 30 000,00 (Тридцать тысяч рублей 00 копеек)
--	---

<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,03%
--	-------

<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «27» ноября 2018 г.
---	--

<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «27» ноября 2018 г.	по «26» ноября 2019 г.
--	-----------------------	------------------------

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000,00 (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Рязанский филиал:

г. Рязань, ул. Титанова, д.7

От имени Страховщика:

/В.В. Денисов/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Рязань

Дата выдачи «23» ноября 2018 г.

Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 85 (Восемьдесят  
пять) листов

Директор  
ООО «Центр оценки и экспертизы  
собственности»



Дуванов Д.Н.