



УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор
ООО «ОКДАС»

Иванова И.В./

Отчет № 0012/08/2021

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества:
- Земельного участка (земли населенных пунктов;
индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м.,
кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу:
Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д.
Кобяково, ул. Центральная;
- 1/6 доля земельного участка (земли населенных пунктов;
индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м.,
кадастровый номер 50:20:0070609:238, расположенного по адресу:
Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д.
Кобяково, ул. Центральная.

Период проведения оценки:	12.08.2021 г – 19.08.2021 г.
Дата составления Отчета:	19.08.2021 г.
Дата определения стоимости:	16.08.2021г.
Номер договора:	№ 0012/08/2021 от 12.08.2021 г
Заказчик:	Волков Сергей Александрович
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

Сопроводительное письмо

Финансовому управляющему Загорской Н.Г.
Волкову Сергею Александровичу.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 0012/08/2021 от 12.08.2021 года, специалисты ООО «ОКДАС» произвели определение рыночной стоимости недвижимого имущества:

- Земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная;

- 1/6 доля земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 16.08.2021 года.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – для последующей реализации в рамках процедуры банкротства.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

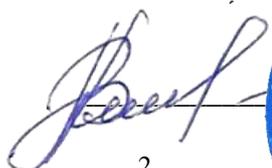
Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 16.08.2021 г. (НДС не облагается) представлена ниже:

Таблица 1. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
Земельный участок (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная.	190 170 (Сто девяносто тысяч сто семьдесят) руб.
1/6 доля земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площади 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238, расположенная по адресу: Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная	105 650 (Сто пять тысяч шестьсот пятьдесят) руб.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ОКДАС»



2



Иванова И.В.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	9
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	9
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	11
2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	12
2.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
2.9. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ	13
2.10. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	14
3.2. Анализ достаточности и достоверности данных.....	14
3.2.1 Анализ достаточности информации.	14
3.2.2 Анализ достоверности информации.	14
3.2.3 Выводы	14
3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
3.3.1 Описание местоположения объекта оценки	15
3.3.2 Характеристики объекта оценки.....	18
3.3.2.1 Информация о текущем использовании объектов оценки	18
3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки	18
3.3.2.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
5.1. Социально-экономический анализ России на дату, предшествующую дате оценки.....	22
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	26
5.3. ОБЗОР РЫНКА СЕГМЕНТА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДЫ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	26
В РОССИИ ВЫРОС СПРОС НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ИЗ-ЗА ПАНДЕМИИ И ПОДОРОЖАНИЯ КВАРТИР	35
5.4. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
5.5. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта.	45
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
6.1. Порядок проведения оценочных услуг	46
6.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости	46
6.4. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	50
6.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	52
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	59
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	60
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	61

10.	ПРИЛОЖЕНИЯ	62
10.1.	Копии документов, используемых в процессе оценки.....	62
10.2.	Копии документов, предоставленных Заказчиком	65
10.3.	Копии документов исполнителя и оценщика	72

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Оценке подлежит рыночная стоимость прав собственности на земельный участок (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, 1/6 (300 . . , ; 50:20:0070609:238 расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. *Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы*

Наименование показателя	Значение показателя	
Номер Отчета об оценке	0012/08/2021	
Основание для проведения оценки	Договор №0012/08/2021 от 12.08.2021 г	
Объект оценки	Земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная; 1/6 доля земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная.	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельные участки не имеют составных частей и оцениваются единым объектом	
Имущественные права на объект оценки	Земельный участок (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285	Право собственности Загорская Нина Геннадьевна
	Земельный участок (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238	Ограничения/обременения не зарегистрированы
		Право общей долевой собственности: Косаревич Наталья Владимировна – 1/6 Черкесова Александра Александровна – 1/6 Родонич Снежана Сергеевна – 1/6 Загорская Нина Геннадьевна -1/6 Дмитриев Владимир Федорович – 1/6 № 50:20:0070609:238-50/119/2021-6 от 16.08.2021 (Запрещение регистрации) № 50:20:0070609:238-50/215/2021-3 от 02.06.2021 (Запрещение регистрации) Учитывая цель и задание оценки, данные обременения при определении стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации в рамках процедуры банкротства	
Определяемый вид стоимости	Рыночная	
Дата определения стоимости	16.08.2021г.	

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Наименование показателя	Значение показателя
Правоустанавливающие документы ²	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99572054 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99573127
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации. Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости. <p>Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке</p>
Применяемые стандарты	В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 от 20.07.2007 г., ФСО № 7 от 25.09.2014 г. и стандартов, и правил СРО, обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению рыночной стоимости недвижимого имущества были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Земельный участок (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о	Не применялся	190 170	Не применялся

² См. Приложение к настоящему Отчету

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная.			
1/6 доля земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная	Не применялся	105 650	Не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Таблица 4. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость (НДС не облагается), по состоянию на 16.08.2021г., руб.
Земельный участок (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная.	190 170 (Сто девяносто тысяч сто семьдесят) руб.
1/6 доля земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная	105 650 (Сто пять тысяч шестьсот пятьдесят) руб.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке №0012/08/2021 от 12.08.2021 г между Заказчиком – Загорской Ниной Геннадьевной, в лице финансового управляющего Волковым Сергеем Александровичем, действующего на основании Арбитражного суда Московской области от «28» апреля 2021 г., и Исполнителем – ООО «ОКДАС», в лице Генерального директора Ивановой Инны Васильевны, действующего на основании Устава.

2.2. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя	
Объект оценки	Земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная; 1/6 доля земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная.	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельные участки не имеют составных частей и оценивается единым объектом	
Имущественные права на объект оценки	Земельный участок (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285	Право собственности Загорская Нина Геннадьевна
		Ограничения/обременения не зарегистрированы
Имущественные права на объект оценки	Земельный участок (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238	Право общей долевой собственности: Косаревич Наталья Владимировна – 1/6 Черкесова Александра Александровна – 1/6 Родонич Снежана Сергеевна – 1/6 Загорская Нина Геннадьевна -1/6 Дмитриев Владимир Федорович – 1/6
		№ 50:20:0070609:238-50/119/2021-6 от 16.08.2021 (Запрещение регистрации) № 50:20:0070609:238-50/215/2021-3 от 02.06.2021 (Запрещение регистрации) Учитывая цель и задание оценки, данные обременения при определении стоимости не учитываются.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без учета ограничений и обременений, учитывая цель настоящей оценки	
Информация об ограничении (обременении) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	Отсутствуют	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации в рамках процедуры банкротства	
Определяемый вид стоимости	Рыночная	
Дата определения стоимости	16.08.2021г.	
Сроки выполнения работ	12.08.2021 г – 18.08.2021 г.	
Дата осмотра	Фото предоставлены Заказчиком оценки	
Дата составления отчета об оценке	18.08.2021 г.	

Наименование показателя	Значение показателя
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность • Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации. • Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости. <p>Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке</p>
Применяемые стандарты	<p>В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 от 20.05.2015 г., ФСО № 7 от 25.09.2014 г. и стандартов, и правил СРО, обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.</p> <p>В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.</p>

2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы. Полный перечень использованные источников информации представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления

отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные³ числовые данные.

11. Осмотр оцениваемого объектов не проводился, фото предоставлены Заказчиком оценки.

2.5. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 5. Реквизиты Заказчика

Заказчик	Волков Сергей Александрович (регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 19990)
Реквизиты	ИНН 783900988942

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1217700344355 Дата присвоения ОГРН 22.07.2021 г.
Генеральный директор:	И.В. Иванова
Юридический адрес:	115035, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, пер 1-й Кадашёвский, д.13, стр.1, эт. 3, помещ.1, комн. 1
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6.

³ в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

	Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-007405/21 от 29.07.2021 г. срок действия – с 02 августа 2021 г. по 01 августа 2022 г. Страховая сумма 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей.

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 7. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Малая Анастасия Юрьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации (СРОО) — ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»). Адрес: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, Регистрационный номер 1732 (дата выдачи 23.07. 2015 г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о дополнительном (к высшему) образовании, выданный Кубанским государственным технологическим университетом, серия 23 АА № 000250 от 05.12. 2014 года. Квалификация: оценка стоимости предприятия (бизнеса). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024963-1 от 15 июля 2021 г., по направлению «Оценка недвижимости», серия 016259 КА1. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалифицированного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемых ФСО к эксперту СРО №000125-026 от 07 октября 2016 г., №10, серия 2312 №000125
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 3691R/776/03363/20 АО «АльфаСтрахование», дата выдачи 16.02.2021 г., срок действия договора с 08.10.2020 г. До 07.10.2021 г, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 копеек.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Местоположения оценщика	115035, г. Москва, пер. 1-й Кадашевский, д. 13, стр. 1, этаж 3, помещение 1.
Контактная информация	115035, г. Москва, пер. 1-й Кадашевский, д. 13, стр. 1, этаж 3, помещение 1, ком. 1, тел.: +7 (999) 812 07 07, электронная почта: info@okdas.ru

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «ОКДАС», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «ОКДАС» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

2.6. Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

2.7. Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – 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. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Стандарты и правила Ассоциации «СРО «ЭС».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО№7 от 25.09.2014г., ФСО№ 9 от 01.06.2015 г., ФСО№ 12 от 17.11.2016 г. и стандартов, и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено⁴.

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения⁵.

2.10. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

⁴ ФСО № 3 п. 9.

⁵ ФСО № 7 п. 30.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Таблица 8. Перечень документов на объект оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99572054
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99573127

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.2. Анализ достаточности и достоверности данных

В соответствии с ФСО №3, информация считается достаточной, если 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.

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

3.2.1 Анализ достаточности информации.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

3.2.2 Анализ достоверности информации.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества, достаточен для проведения оценки.

3.2.3 Выводы

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

3.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.3.1 Описание местоположения объекта оценки

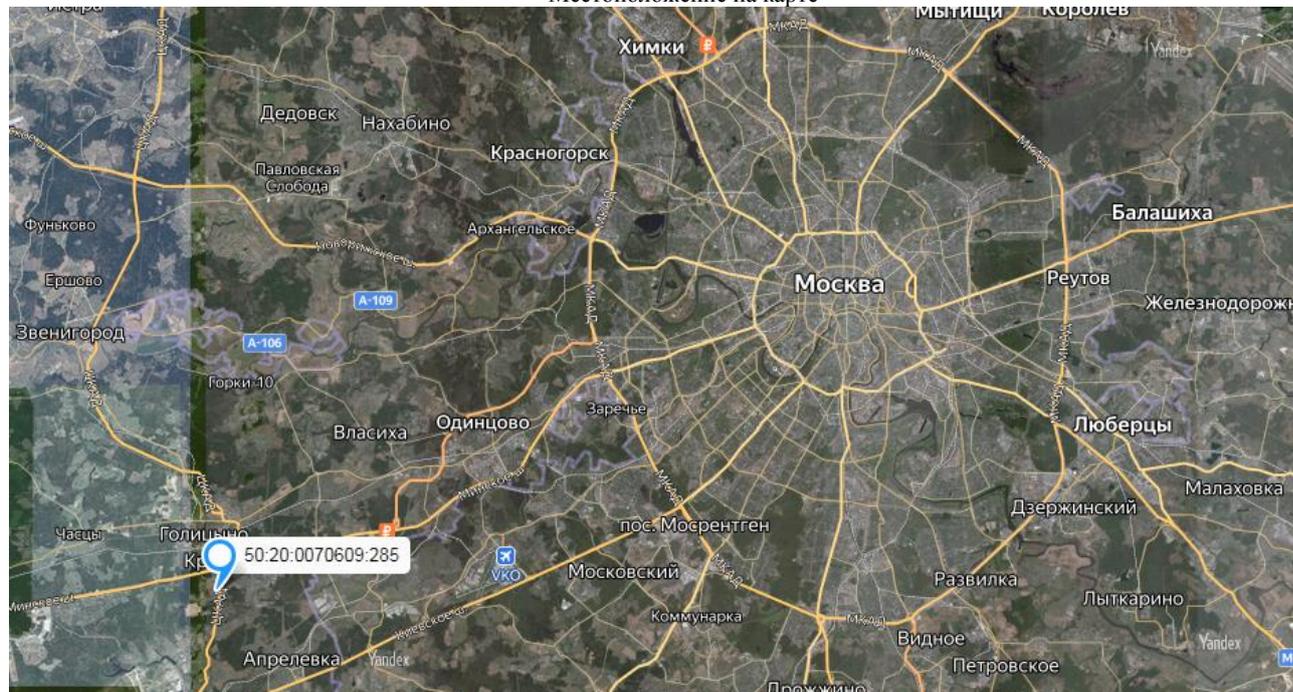
Оцениваемый объект находится по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная и Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная. (не смотря на различия в адресе – с/о и с/п. земельные участки являются соседствующими, ввиду этого, описание местоположения приводится одно для двух участков).

Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в Таблице ниже.

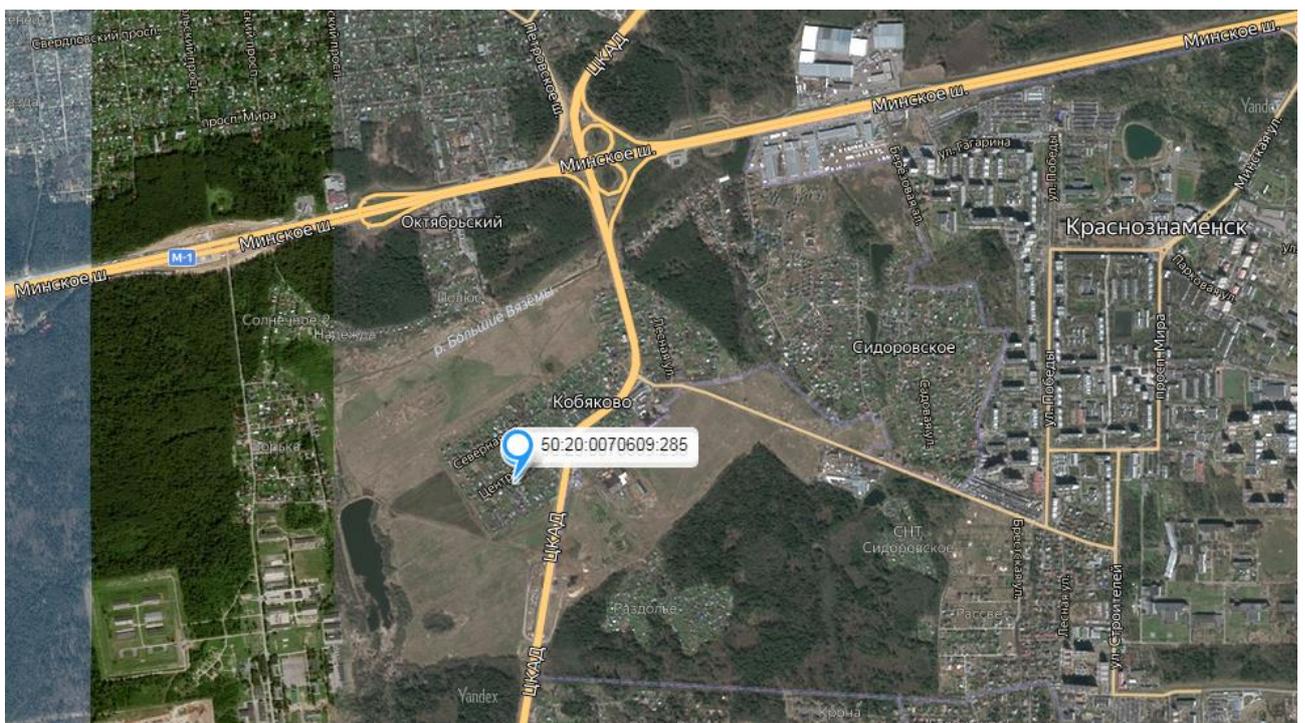
Таблица 9. Местоположение объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объектов оценки	Московская область, Одинцовский район, д. Кобяково, ул. Центральная.
Характеристика доступности	Объекты оценки расположены на расстоянии 1,4 км от Минского шоссе в деревне Кобяково.

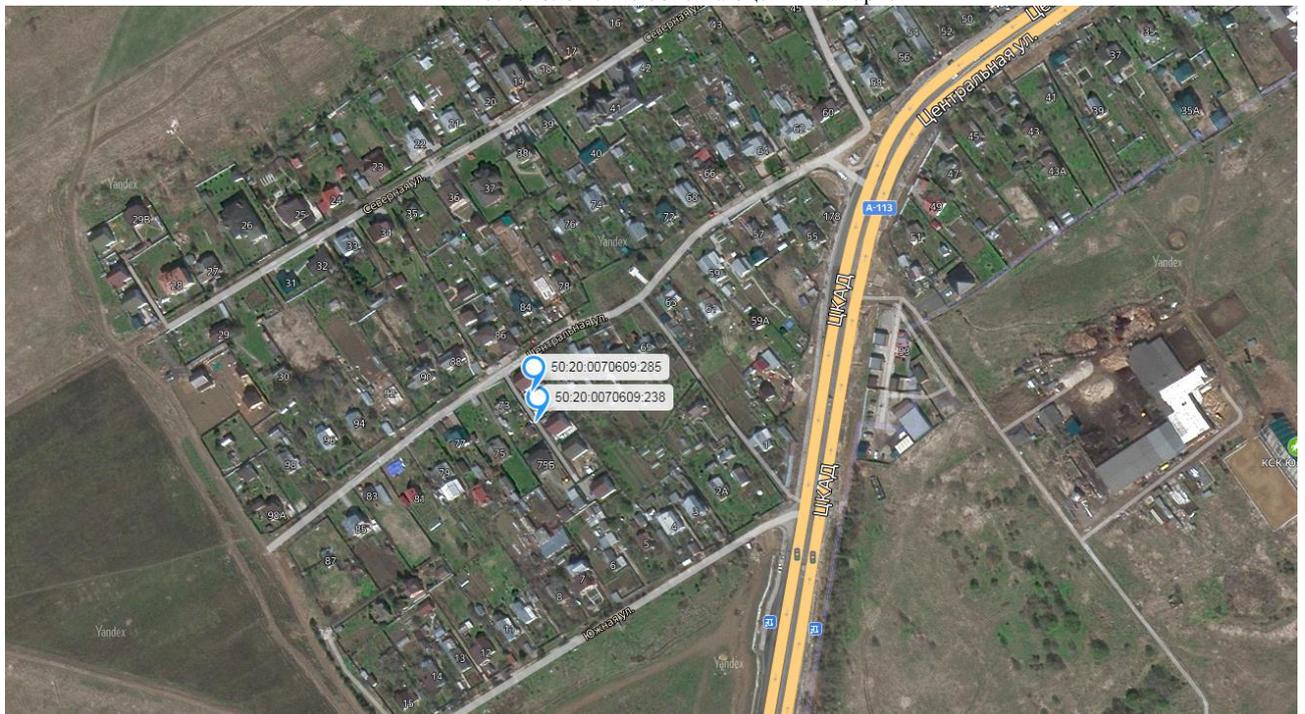
Местоположение на карте



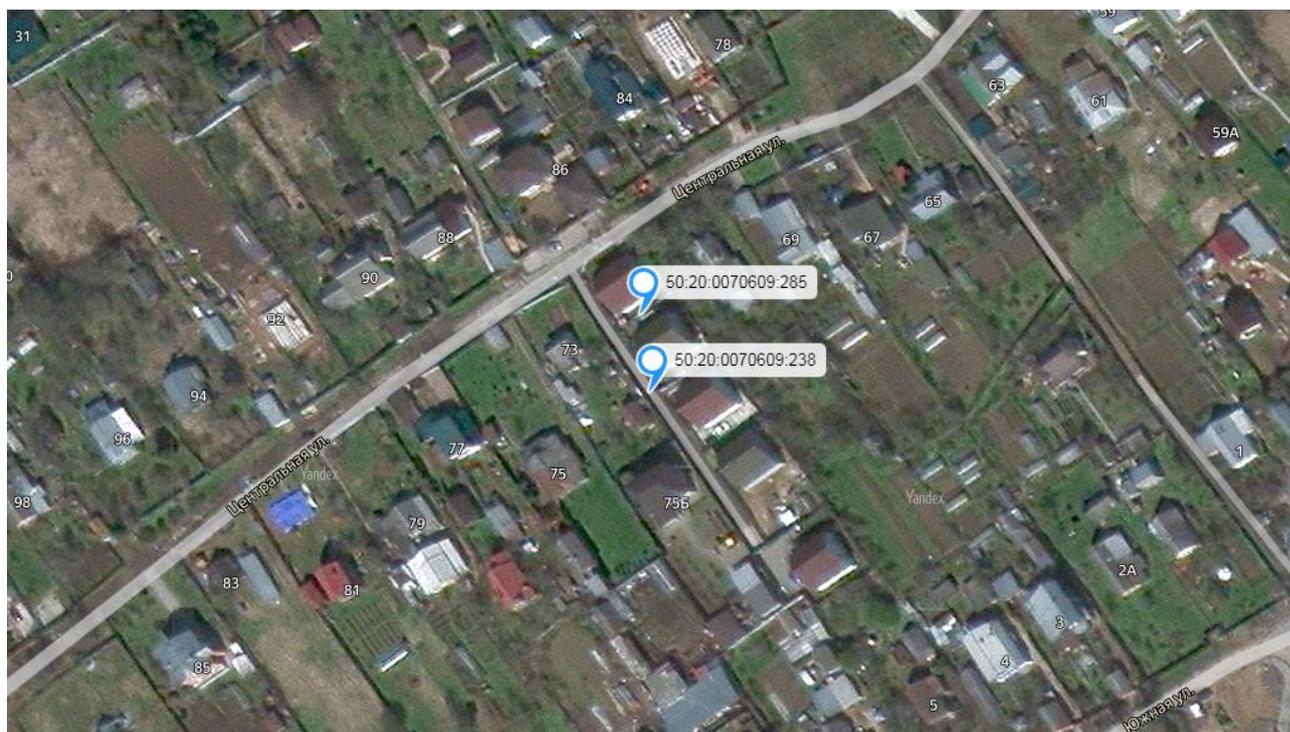
Местоположение объекта оценки на карте



Местоположение объекта оценки на карте



Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты



Вид на объекты оценки со спутника

Московская область⁶ (неофициально — Подмоскóвье) — субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Область состоит из 56 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 64 городских округов.

Своё название область получила по Москве, которая, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

Одинцовский городской округ⁷ — муниципальное образование в Московской области России.

Соответствующей административно-территориальной единицей является город областного подчинения Одинцово с административной территорией (с апреля 2019 года).

Одинцовский городской округ образован в январе-феврале 2019 года путём объединения городского округа Звенигород и всех поселений Одинцовского муниципального района.

В одной из первых редакций законопроекта об объединении сперва встречалось название Одинцово-Звенигородский городской округ

⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

⁷ https://ru.wikipedia.org/wiki/Одинцовский_городской_округ

3.3.2 Характеристики объекта оценки

3.3.2.1 Информация о текущем использовании объектов оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, было выявлено, что объекты оценки на дату оценки используются как проезжая дорога и приусадебный участок.

3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на объекты оценки.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Права на оцениваемые объекты подтверждены документами:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99572054

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99573127

Правообладателем объекта оценки Земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285 является Загорская Нина Геннадьевна.

Правообладателем объекта оценки Земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238 являются: Косаревич Наталья Владимировна – 1/6, Черкесова Александра Александровна – 1/6, Родонич Снежана Сергеевна – 1/6, Загорская Нина Геннадьевна -1/6, Дмитриев Владимир Федорович – 1/6.

3.3.2.3 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов⁸, оценщиком не были выявлены обременения на участок с кадастровым номером 50:20:0070609:285, а у участка с кадастровым номером 50:20:0070609:238 было выявлено: № 50:20:0070609:238-50/119/2021-6 от 16.08.2021 (Запрещение регистрации) , № 50:20:0070609:238-50/215/2021-3 от 02.06.2021 (Запрещение регистрации)

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась без учета влияния данных факторов.

3.3.2.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объектов оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 10. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0070609:285	Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0070609:238
Площадь земельного участка, кв.м.	90	300
Кадастровый номер	50:20:0070609:285	50:20:0070609:238
Кадастровая стоимость ⁹ , руб.	230 309,1	767 697
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки

⁸ Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

⁹ <https://rosreestr.gov.ru/>

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

Наименование показателя	Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0070609:285	Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0070609:238
Разрешенное использование: по документу:	индивидуальное жилищное строительство	индивидуальное жилищное строительство
Имущественные права на земельный участок	Право собственности:	Право общей долевой собственности
Наличие строений на участке	Нет	нет
Наличие коммуникаций	Инженерные коммуникации по границе участка	Инженерные коммуникации по границе участка
Дополнительная информация	Используется как приусадебный участок	Используется как проезжая дорога, длина более 6 раз превышает ширину

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:20:0070609:285
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.10.2014
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	индивидуальное жилищное строительство
Площадь:	90
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	230309,1
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	17.01.2019
Адрес (местоположение):	Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная
Дата обновления информации:	17.01.2019
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-66/105/2014-787 от 28.11.2014 (Собственность)	

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

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:20:0070609:238
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.02.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	индивидуальное жилищное строительство
Площадь:	300
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	767697
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	17.01.2019
Адрес (местоположение):	Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная
Дата обновления информации:	19.08.2021
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-66/099/2014-619 от 11.11.2014 (Общая долевая собственность)	№ 50:20:0070609:238-50/119/2021-6 от 16.08.2021 (Запрещение регистрации)
№ 50-50-66/099/2014-617 от 11.11.2014 (Общая долевая собственность)	№ 50:20:0070609:238-50/215/2021-3 от 02.06.2021 (Запрещение регистрации)
№ 50-50-66/099/2014-616 от 11.11.2014 (Общая долевая собственность)	
№ 50:20:0070609:238-50/148/2021-5 от 29.06.2021 (Общая долевая собственность)	
№ 50-50-66/099/2014-618 от 11.11.2014 (Общая долевая собственность)	

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

4. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования;

- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости необходимо проводить исходя из целей и возможных результатов оценки, а именно целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для последующей реализации в рамках процедуры банкротства.

В существующем федеральном стандарте ФСО № 7 прописано, что объект (объект капитального строительства или застроенный земельный участок) должен рассматриваться исходя из фактического существующего вида его использования.

Согласно документации назначение участков – Для индивидуального жилищного строительства, соответственно, принципу юридической правомочности будет соответствовать использование объекта в качестве земельного участка под ИЖС.

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование по текущему назначению.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. Социально-экономический анализ России на дату, предшествующую дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объёма продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объемов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Развивается энергетическая система и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достраивается газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», развивается Северный морской путь и система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу

стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, рост ВВП за первые три месяца 2021 года составил: США +6,4%, КНР - +8,4%, Германия - +3,6%, Великобритания - +5,3%, Япония - +3,3%, Россия - +3,8%. Растет спрос на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Основные экономические показатели России

(данные периодически уточняются)

№		2020 г.		Янв-март 2021
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	-0,7
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+2,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+1,7

		2020г.	<u>Янв-июнь</u> <u>2021г.</u>
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+4,4
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,5	+0,2
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+6,4
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д
8.	- жилых помещений	+32,5	+19,9
9.	- нежилых помещений, в том числе:	-5,5	+10,8
10.	- коммерческих	-24,2	+38,2
11.	- промышленных	0	-16,1
12.	- сельскохозяйственных	+15,0	-25,8
13.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+27,4
14.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,1
15.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+5,2
16.	трубопроводного	-8,0	+5,1
17.	автомобильного	-1,4	+5,4
18.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+10,2
19.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-17,3	+18,7
20.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-20,7	+30,8
21.	Внешнеторговый оборот (январь-апрель 2021, млрд.долл.США)	-15,3	+24,1
22.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+21,9
23.	импорт товаров	-5,8	+27,5
24.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-май 2021, руб.:		
25.	- номинальная	+6,0	+8,8
26.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+3,0
27.	Ключевая ставка с 15.06.2021г. , %	+4,25	+6,5
28.	Инфляция на конец марта 2021 года (г/г)	+5,7	+6,5

(в текущих ценах)

		2020/2019, %	2021/2020, %
29.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-май 2021 г.	-29,6	+3,0р

30.	Кредиторская задолженность на 01.06 , трлн.руб.	52,8	+26,9
31.	Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.06	+0,3	+26,6
32.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.06	+9,2	+5,0
33.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.06	+4,5	+15,7
34.	Кредиты физическим лицам на 01.06	+4,9	+21,9
35.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+27,2
36.	- средневзвешенная ставка	8,7%	7,3%
37.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,7%)
38.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-май		
	- доходы	+1,8	+16,8
39.	- расходы	+13,2	+11,8
40.	- профицит, млрд. руб.	-4297,3	1193,3
41.	<u>Золотовалютные резервы</u> , млрд. долл. США	+15,4	+1,3
42.	<u>Фонд национального благосостояния</u> , млрд. руб.	173,5	+8,1

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты, что в перспективе рационализирует и ускорит экономику. С другой – мы видим ломку существующей экономической структуры со всеми негативными последствиями (временное ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, рост безработицы и падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, Иран, другие).

В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,0%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря унаследованной от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность вакцинации населения, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать

нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Наметившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что **Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики, что обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объемов сделок.**

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в 2021 году отмечен рост практически всех экономических показателей.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объемов строительства,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов.

С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка до 6,5% и ставка по льготной ипотеке до 7%.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и

качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к будущему росту экономики.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/i1RlgJuR/osn-06-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.08.2021 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На основании анализа документации объекта оценки было выявлено, что на момент оценки объект имеет вид разрешенного использования в качестве земельного участка под ИЖС назначения, на основании данных анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о принадлежности объекта оценки к сегменту рынка земельных участков для ИЖС.

5.3. Обзор рынка сегмента, относящегося к объекту оценки на дату оценки. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Анализ рынка земли московской области 2021¹⁰

Тренд роста спроса на загородную недвижимость сформировался еще до начала пандемии. Этому во многом способствовали меры государственной поддержки сектора: стартовала программа «Сельская ипотека», материнский капитал разрешили использовать для строительства домов на садовых участках, отметил Дмитрий Алексеев.

Последние несколько лет наблюдается тренд на деурбанизацию, однако загородные дома чаще покупают люди, у которых уже есть квартира в городе, сказал управляющий партнер «ВекторСтройФинанс» Андрей Колочинский. Из-за отсутствия развитой инфраструктуры и транспортной сети большинство граждан трудоспособного возраста по-прежнему предпочитают жить в городе. Пока пожертвовать мобильностью и комфортом ради своего здоровья готовы немногие, поэтому после завершения пандемии спрос на коттеджи и дачи вернется к докризисным показателям, считает он.

Анализ Рынка Земельных Участков Московского Региона 2021

Шоссе: Киевское шоссе (М3) от МКАД: 20 км Площадь: 3.6 га Шоссе: Минское шоссе (М1) от МКАД: 16 км Площадь: 4.32 га Шоссе: Ленинградское шоссе (М10) от МКАД: 54 км Площадь: 10.15 га Шоссе: МКАД Площадь: 18 га Шоссе: Минское шоссе (М1) от МКАД: 5 км Площадь: 3.9 га Шоссе: М4 Дон от МКАД: 84 км Площадь: 1 га Шоссе: Горьковское шоссе (М7) от МКАД: 20 км Площадь: 21 га Шоссе: Ленинградское шоссе (М10) от МКАД: 5 км Площадь: 1.37 га Шоссе: Можайское шоссе от МКАД: 10 км Площадь: 29.5 сот.

Самая дешевая стоимость земли зафиксирована на востоке и юго-востоке, а самые дорогие земельные участки – на западе и севере от Москвы. Место Шоссе Цена за сотку, руб Прирост стоимости участка за год
1 Осташковское 435 216 1,1%
2 Новорижское 270 631 2,8%
3 Минское 268 931 1,7%
4 Можайское 268 042 1,4%
5 Пятницкое 254 825 1,2%
6 Ярославское 257 631 3,0%
7 Рогачевское 249 648 - 0,2%
8 Дмитровское 246 934 3,8%
9 Волоколамское 270 149 2,8%
10 Варшавское 233 580 1,3%
11

¹⁰ <http://kvd-05.ru/trudovoe-pravo/9646-analiz-rynka-zemli-moskovskoy-oblasti-2021.html>

Ленинградское 224 693 -0,7% 12 Симферопольское 230 6283,6% 13 Шелковское 225 037-1,0% 14
Каширское 223 4171,4% 15 Новокаширское 216 226 -1,1% 16 Киевское 213 4762,4% 17 Фряновское 201
858 -1,9% 18 Носовихинское 197 8362,5% 19 Горьковское 194 325 1,8% 20 Новорязанское 191 457 1,8%
21 Егорьевское 190 8391,0% Средняя цена 241 209 1,0% Осташковское шоссе на побережье
Клязьминского водохранилища стало самым дорогим местом для покупки земельного участка – 435 000
рублей в среднем за 1 сотку. Средняя общая стоимость участка составила около 7 млн.

Покупайте землю — ее больше не делают! Этот известный афоризм отражает суть этого раздела. Покупка и продажа земли становится в последнее время все более актуальной, независимо от размера земельного участка.

Объем предложений в данной сфере, как правило, весьма ограничен, а желающих найти выгодный во всех отношениях участок — более чем достаточно. Обзор рынка промышленных земель дает право утверждать, что в нем заложены большие перспективы. Обзор рынка земли ижс московской области года Если вы ввели веб- адрес на этой странице, убедитесь, что вы ввели его.

Анализ рынка земли московской области Анализ рынка земли Москвы Ноябрь В Москве началась уценка дорогого жилья, стоимость которого слишком сильно оторвалась от реальности. В отличие от экономкласса, где цены с г. В октябре ситуация на рынке недвижимости Москвы определяли два тренда. Обзор рынка земли ижс московской области года В случае работы через риэлтора вы не застрахованы от его нечистоплотности и не можете быть уверены в его профессиональном опыте.

Земельный рынок Москвы и Подмосковья: цены, лендлорды и перспективы

В количественном отношении административные округа Москвы располагают следующими земельными ресурсами Табл 1. Табл 1. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению участки лесного фонда, земли обороны, либо изъято из оборота водоохранные зоны, заповедники и т. Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений. Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

В последнее время спрос на слишком большие дома снижается, и 2021 год в этом плане не станет исключением. Четырехэтажные замки, которые были на пике популярности в начале нулевых, родовые имения с десятками комнат, домами для персонала сейчас находят покупателя все реже. По мнению экспертов, оптимальным является площадь дома в 100–200 кв. м. «У нас сформировалось общество рационального потребления, дома площадью от 1,5 тыс. кв. м на больших участках уже не пользуются спросом и эта тенденция сохранится», — полагает директор департамента загородной недвижимости Knight Frank Олег Михайлик.

Если раньше пользовались спросом объекты с большими гостиными, спальнями до 40 кв. м, то сейчас интересны компактные планировки, добавила председатель совета директоров сети офисов «Миэль» Марина Толстик. «Бывают постройки с замковой архитектурой, без ремонта, но их будут покупать только по интересной стоимости, обычно по цене земли. Мы делаем такие дома ликвидными за счет снижения цены. Иначе срок экспозиции и продажи таких домов будет длительным», — говорит она.

Согласны с коллегами и в компании «Инком-Недвижимость». «По нашим прогнозам, дома большой площадью (от 500 кв. м) без внешней и внутренней отделки окончательно перейдут в разряд неликвидных в 2021 году», — прогнозирует замдиректора департамента загородной недвижимости компании Олег Новосад.

2020 год показал, что загородные дома могут использоваться не только как место для летнего отдыха, но и для жизни круглый год. Многие самоизолировались на дачах, а потом продолжали там удаленно работать и учиться. В итоге требования к загородным домам изменились, отметила Виктория Кирюхина.

Во-первых, это касается инфраструктуры: для покупателей важно, чтобы все было в пешей доступности — магазин, аптека и другие объекты. Во-вторых, многие покупатели загородной недвижимости стали обращать внимание на наличие охраняемой территории и организованных общественных зон. Особенно востребованы поселки с детскими садами и школами.

Ожидается, что в 2021 году спрос на дома в поселках с качественной внутренней инфраструктурой, объектами, строящимися в срок, и хорошей транспортной доступностью станет расти, говорит Олег Михайлик из Knight Frank. Низким спрос будет на поселки с неразвитой инфраструктурой и наличием долгостроев, неудобные с точки зрения транспортной доступности.

Низким спросом уже сейчас пользуются объекты в коттеджных поселках с завышенной стоимостью коммунальных платежей. В следующем году данная тенденция сохранится. «Как правило, подобная ситуация складывается в маленьких поселках, поскольку основные затраты, среди которых охрана, уборка территории, вывоз мусора ложатся на жильцов небольшого количества домовладений», — объяснил Олег Новосад из «Инком-Недвижимости».

Для покупателей недвижимости за городом важно наличие коммуникаций в самом поселке и его окрестностях. Этот же фактор влияет и на спрос в деревнях или неорганизованных коттеджных застройках. Кроме того, существенно удешевить объект может подъездная дорога — покупателей отталкивает, если она узкая или в плохом состоянии.

Антитренды-2021: какое загородное жилье будет сложно продать

Не все участки в Подмосковье имеют одинаково высокую цену. Есть факторы, которые влияют на повышение или понижение стоимости одной сотки в Московской области:

Имеет значение класс, категория земли. Ведь физические лица чаще интересуются земельными участками под индивидуальное жилое строительство, под дачи, под ведение личного подсобного хозяйства. Юридическим лицам также нужна земля под строительство, но строительные работы будут вестись совсем в других масштабах.

Рассматривается, насколько земельный участок отделен от МКАД.

Также важна транспортная доступность района расположения 10 соток или участка другой площади. Всегда можно уточнить расположение участка на карте по его кадастровому номеру, например.

Это основные критерии установления цены на землю в Подмосковье, но каждый из них нужно рассмотреть более детально. Есть участки, которые считаются элитными, такой класс земли доступен немногим, только состоятельным лицам. Но также земельный рынок может предложить и более доступные варианты наделов.

Анализ рынка земельных участков позволяет выделить несколько параметров оценки земли. Чем выше показатель по каждому из них, тем выше будет и цена:

Близость от Москвы.

Наличие на участке или рядом с ним инженерных коммуникаций (водопровода, электрической сети, газопровода).

Развитость инфраструктуры. Это важно для строительства дома – будут ли рядом школы, садики, медицинские учреждения и другие инфраструктурные объекты.

Состояние экологии.

Окружение (наличие рядом расположенного леса, водоема), живописность местности.

Тем, кого интересует, сколько стоит сотка, нужно учесть, что даже в одном и том же районе Московской области стоимость может быть разной. Например, из-за наличия и отсутствия инфраструктуры в нескольких городках района.

Чтобы убедиться, что земля в московской области может иметь разную стоимость, нужно рассмотреть цены на землю по направлениям от столицы:

Если сравнить несколько направлений, можно отметить, что наиболее дорогой является земля в таких местностях, как Домодедовское, Ильинское, Рублево-Успенское. И даже в каждом из этих районов сотка может стоить по-разному, в зависимости от того, насколько здесь развита инфраструктура. Минимальная цена – 3 000 у.е, максимальная – до 50 000 у.е.

Чтобы найти более доступные участки, следует двигаться в Ново-Рижском или Минском направлениях. Цена от 3 000 у.е до 30 000 у.е.

Еще ниже цена наделов, которые расположены по Можайскому шоссе, Ярославскому. Также к доступным следует отнести и участки по Щелковскому шоссе. Для тех, кто ищет бюджетный вариант, данные направления являются наиболее перспективными для покупки земли. Цена от 2 000 до 15 000 у.е

Если проанализировать цены на землю в Подмосковье, можно отметить невысокий уровень стоимости по направлению Варшавского шоссе. Связано такое явление, с плохой экологией в районе. Большинство потенциальных покупателей участков рассматривают вопрос экологической безопасности. Поэтому они и не стремятся приобрести землю в загрязненном районе. Заплатить за сотку можно даже 150 у.е

Почему также недорогая сотка земли в направлении Горьковского или Калужского шоссе? Живописной эту местность сложно назвать, к тому же для того, чтобы попасть из нее в столицу на работу, каждое утро необходимо будет выстоять в больших пробках. Цена от 400 до 2 000 у.е

Это анализ цен на землю по ближнему Подмосковию. Большую роль в становлении размера стоимости играет близость к Москве.

В этой полосе Ильинское и Домодедовское шоссе по-прежнему остаются лидерами по цене – от 1 500 до 20 000 у.е. В этих направлениях много зеленых зон с курортными и санаторными базами, домами отдыха. Для жизни в живописной, экологически чистой местности придется выложить немалые суммы.

На втором месте остаются такие направления, как Рублево-Успенское, Пушкинское, Осташевское – от 900 до 8 000 у.е. Интересно, что стоимость земли по направлению Варшавского шоссе с удаленностью от столицы только увеличивается. Она составляет до 1 000 до 3 000 у.е.

Некоторый прогресс виден на развивающемся Новорязанском направлении – доля рынка увеличилась на 0,3 %. Прочие местности сохранили свое место на рынке земельных участков (занимаемая доля примерно та же, что и в 2021 г.). Лидерами по продажам земли по-прежнему являются Дмитриевское, Киевское, Новорижское, Ярославское и Симферопольское направления. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Сколько стоит 1 сотка земли в Подмосковию

Анализ земельных участков ИЖС говорит о том, что большой популярностью пользуются земли, которые находятся в непосредственной близости от МКАД. В их число попали населенные пункты, расположенные в радиусе км от столицы, рядом с которыми проходят транспортные магистрали. В качестве основных причин высокого спроса на участки без подряда эксперты называют: Доступная стоимость земли.

В предпочтениях у покупателей по-прежнему остаются готовые загородные дома, но с падением платежеспособности населения этот формат становится менее востребованным. Стоимость сотки (0,01 гектара) наиболее сильно снизилась в Шатурском (на 4,5 %), Волоколамском (на 3,5 %), Чеховском (на 3,3 %), Серебряно-Прудском (на 3,2 %) и Луховицком (на 2,8 %) районах.

На портале Росреестра выложены все цены на земельные участки. На их цены влияет многое: инфраструктура, месторасположение, транспортная развязка и прочее. Стоимость участков, расположенных рядом с городами, не слишком отличается от цен удаленной земли. Естественно – это неправильно. Такую оценку земли можно назвать не корректной.

Надо отметить, что динамика доходов населения совсем не располагает к столь значительному росту покупательской активности. По данным Мосгорстата, за I полугодие 2021 г. доходы москвичей снизились на 0,6% к аналогичному периоду 2021 г., в июле – выросли на 7,3%, а в августе и сентябре – вновь упали, на 9% и 7,3% соответственно.

Обзор содержит анализ рынка земельных участков города Москва и Московской области по состоянию на Земельные ресурсы и земельно-имущественные отношения в г. Москве [1]. Начиная с г. Основные из этих законов: Федеральные законы от Наиболее интересными нормативно-правовыми актами для привлекаемых инвесторов, являются: Закон города Москвы от Закон о землепользовании дает основные понятия и термины, знание которых необходимо при осуществлении инвестором либо иным заинтересованным лицом деятельности, непосредственно связанной со строительством реконструкцией объектов на территории города. Закон вводит такие новые понятия как территориальная зона, то есть часть территории Москвы, в границах которой действует единый для всех земельных участков градостроительный регламент; градостроительный регламент — документ, в котором содержатся виды использования земельных участков и ограничения в их использовании.

По мнению директора по маркетингу и разработке продукта ГК «А101» Дмитрия Цветова, спрос на жилье в 2021 году может снизиться примерно на 20%: «Причина – снижение доступности жилья для населения, у которого к тому же не растут реальные доходы. Стоимость строительства жилья увеличивается за счет перехода на проектное финансирование, роста НДС и валютных курсов. Документ прописывает основные поверхностные признаки и факторы использования, которые можно определить визуально, и является основным для вынесения решения об использовании этих земель.

Обзор рынка земельных участков московской области 2021

Будучи в составе холдинга Vesco Group, мы обладаем уникальной базой данных заявок клиентов, обращающихся в нашу компанию, а также экспертными Правовой статус Земельный рынок Московской

области официально существует с начала 1993 г. Важно! В 2021 году цены на жилье эконом-класса временно стабилизировались, что создает благоприятную конъюнктуру для инвестиций.

В частности, с нового года в России должен появиться единый реестр застройщиков, привлекающих средства граждан на основании договоров участия в долевом строительстве. Еще в 2014 году на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день.

В частности, с нового года в России должен появиться единый реестр застройщиков, привлекающих средства граждан на основании договоров участия в долевом строительстве. Экологически чистое тихое место, лес, река Малиновка.

Лендлорды морщатся, но на сделки идут. Многим крупным компаниям сейчас интересны совместные проекты: либо долевое участие в прибыли, либо выделение квадратных метров землевладельцу от девелопера, подтверждает Владимир Комар, гендиректор RDI Group.

Обзор рынка земли ижс московской области 2021 года во-вторых: речь пойдет только о стоимости выкупа земельных участков, на которых располагаются здания, строения, сооружения, принадлежащие гражданам и организациям на праве собственности.

«Ильинские дачи», «Успенские дачи», пансионат «Сосны», пансионат «Барвиха», «Горки-2». Индустриальный парк ДЕГА КЛАСТЕР приведен в качестве примера в официальной презентации инвестиционных возможностей Московской области.

Поправки должны существенно изменить ландшафт рынка. В частности, с нового года в России должен появиться единый реестр застройщиков, привлекающих средства граждан на основании договоров участия в долевом строительстве.

Итоги 2020-го и прогнозы на 2021-й

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

Рассмотрим ценовой сегмент эконом, наиболее интересный для большинства москвичей, желающих обзавестись дачей. К нему относятся предложения земельных участков без подряда в коттеджных поселках, находящихся в 80 и более километрах от Москвы. Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Во всяком случае, пока – года через два-три платежеспособных покупателей новостроек по нынешним ценам, скорее всего, не останется и в столице, предупреждает руководитель компании «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калужнова.

Поправки должны существенно изменить ландшафт рынка. В частности, с нового года в России должен появиться единый реестр застройщиков, привлекающих средства граждан на основании договоров участия в долевом строительстве.

Закон Московской области от 24.11.2021 N 138/2021-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Московской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов» Вступил в силу на следующий день после его официального опубликования.

Но «большому ритейлу», по выражению Лещева, требуется 3–5 га и выбирать он может только между 30–40 подходящими участками. Но это не тот фермер, который зарабатывает на том, что выращивает, это фермер, для которого сельское хозяйство – хобби, нечто среднее между бизнесом и дачей», – рассуждает Лещев.

11 Стоимость земли в Подмосковье по районам: таблица, стоимость сотки

7 Анализ рынка земельных участков московской области

9 Анализ рынка земельных участков московской области

10 Анализ рынка объекта оценки

12 Отчет: «Рынок земли в Московском регионе 2013-2017 гг

5 Важно Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона

8 Обзор рынка промышленных земель Московского региона на октябрь за 2011 год

6 Анализ рынка земельных участков московской области

15 Обзор рынка земли ижс московской области 2021 года

13 Анализ рынка земли московской области 2021

14 Анализ рынка земельных участков московской области

Цена продажи участков в Подмосковье

Размер нормативной стоимости земельного участка и порядок его определения регулируется законом РФ «О плате за землю», а также Постановлением Правительства РФ № 1204 от 03.11.1994 г. «О порядке определения нормативной цены земли». При этом конечная цена будет зависеть от двух видов стоимости: рыночной и кадастровой.

На продажу выставлены участки с различным целевым назначением, как под развитие промышленных объектов и торгово-развлекательных комплексов, так и участки, предназначенные для строительства жилых, офисных и гостиничных проектов. Увеличилось предложение участков с готовыми проектами или с предпроектными предложениями.

Сегодня спрос на рынке земельных участков под коммерческое строительство заморожен. Владельцы таких объектов пока психологически не готовы к снижению цены. Для того чтобы активизировать спрос, собственникам следует снизить цены по крайней мере на 30%, но и это еще не будет гарантировать, что сделки по их приобретению начнут совершаться.

Возможность приватизации в России появилась сравнительно недавно, в 1990-х гг. Этот процесс регулируется многими законодательными актами и до сих пор претерпевает изменения. При покупке или аренде земли важно представлять, от каких факторов будет зависеть ее цена.

Федеральный номер звонок бесплатный для всех регионов России! Стоимость земли в Подмосковье по районам От чего зависит стоимость земли Подмосковья Трудно не согласиться с мнением, что основное условие для удачного строительства загородного домика — это его место расположения. Часто попадаются изумительные домики, которые, казалось бы, отвечают всем запросам дачника, но вот с расположением не сложилось. А потом попробуй, продай такой участочек.

По средней стоимости покупки «бронза» в «дешевой пятерке» досталась Воскресенскому району – 812 617 рублей за участок. Четвертое и пятое места соответственно заняли Егорьевский (823 364 рубля) и Зарайский (835 486 рублей) районы.

Для устранения данной проблемы, необходимо сделать отвод земельных участков, имеющих большие площади, на конкурентной основе в соответствии с бизнес-планами по использованию территории, где должна содержаться информация о капиталовложении, трудовых ресурсов, наличии основных производственных фондов. Также нужно ввести ограничения относительно максимальной площади земельных участков, которые могут находиться в частной собственности одного лица для ведения сельскохозяйственного производства. По возможности ужесточить контроль со стороны антимонопольного органа, который бы не допускал концентрации больших площадей в собственности одного лица без обоснованного на то решения.

Следовательно, система нормативно-правовых актов, является источниками права, представляет по существу систему законодательства и постоянно совершенствуется в связи с реализацией земельной и других реформ.

В третьей главе был проведен анализ рынка земельных участков для коммерческого использования г.Уфы, он показал, что наибольшим спросом пользуются земельные участки сдающиеся в аренду (74,87%), нежели те которые продаются (25,13%). Можно сделать вывод, что главным собственником, который формирует предложение на рынке земли, является государство в лице муниципальных органов. А спрос, на первичном рынке, вызывается, как правило, крупными инвесторами. Следует отметить, что в данный момент на рынке спрос практически отсутствует, даже на участки с целевым назначением, соответствующим инвестиционным задачам потенциального покупателя. Пока со стороны покупателей наблюдается выжидательная позиция, которая определяется как общей ситуацией в стране, так и неготовностью продавцов снижать цены. В то же время участков с хорошим месторасположением очень мало, их не может быть много в силу физических ограничений. И цены на эти участки еще не снизились до тех пределов, когда инвестор готов был их покупать.

Новости компаний, пресс- и пост-релизы

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования

получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Рынок земли начал свое постепенное развитие вместе с коммерческой недвижимостью в первой половине 2000-х годов: благотворно влиял недостаток участков в пределах «старой» Москвы, плюс начал активно осваиваться сегмент складской недвижимости.

Законодательной основой для этого стал ряд нормативных документов, регулирующих образование земельных участков, а также установление и изменение их характеристик. В результате их применения в руках коммерческих структур оказалось большое количество земель различного назначения.

Прежде всего стоит отметить, что в 2001 году был принят к исполнению Земельный кодекс – №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. Другой важнейшей вехой стал федеральный закон о переводе земель из одной категории в другую – №172-ФЗ от 21.12.2004 г. В дальнейшем в данные документы вносились различные изменения и дополнения, однако в целом данные законы заложили фундамент будущего развития земельного рынка.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

Этап 1 начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

Этап 2 пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

Этап 3 – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

Этап 4 – с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

До 2008 года благоприятная экономическая обстановка в стране, а также стабильный ежегодный рост показателей рынка создавали удобные условия для развития крупномасштабных проектов освоения территорий. Подобные проекты КОТ на тот момент регулярно заявлялись вблизи крупнейших мегаполисов, где есть максимальная концентрация платежеспособного спроса. Основными локациями подобного рода проектов являлись Московский регион и Ленинградская область. К другим территориям можно отнести города-миллионники Екатеринбург, Казань.

Подобные масштабные проекты могли потянуть только крупные компании федерального уровня. К данным проектам начал проявляться интерес со стороны девелоперов начиная с 2006-2007 годов. На тот момент строились многочисленные планы по развитию новых районов, городов-спутников во многих локациях. Компания «Ист Лайн» планировала реализацию проекта «Аэротрополис» на 20 000 га, с парком развлечений и крупнейшим в Московской области торгово-развлекательным центром.

Также компанией планировался к развитию проект «Аэропорт-Сити» вблизи аэропорта «Домодедово» (офисные комплексы, гостиницы, выставочные центры, логистический и индустриальный центры).

Другими крупнейшими проектами КОТ с большим уклоном в жилую недвижимость заявлялись «Гран-При» (вместе со строительством ипподрома) в районе дер. Путилково и проект «Рублево-

Архангельское», где предполагалось строительство около 4 млн кв. м (под жилье, офисные центры, торгово-развлекательный комплекс).

Однако активность в отношении данных проектов, в особенности в регионах, практически сошла на нет с наступлением кризиса 2008-2009 годов, и большая часть проектов так и осталась с тех времен на бумаге либо была заморожена на неопределенный срок.

За последние 5-6 лет массовых замораживаний проектов не наблюдалось. Однако это в большей степени связано с тем, что большая часть «бумажных» проектов» была заморожена еще в 2008-2009 годах.

В настоящее время акценты немного сместились – крупные проекты в области жилой недвижимости реализуются, однако они в большинстве своем представляют застройку массовым сегментом (эконом и комфорт) с минимально возможной инфраструктурой.

С жилой функцией все достаточно понятно: в последнее время (2016 год) спрос значительно сместился либо в Москву, либо в ближайшее Подмосковье, и всем более удаленным подмосковным стройкам стало гораздо тяжелее продаваться.

Подобное стало возможным благодаря появлению нового объема предложения на территории «старой» Москвы и более сниженной стоимостью по сравнению со среднерыночными показателями, характерными для города. Жилые комплексы за 15-20 км уже не так интересны – они могут рассчитывать прежде всего на местный локальный спрос.

В 2007-2008 годах существенно возрос спрос на земли для размещения промышленных предприятий, объектов складской и транспортной логистики. На тот момент наблюдался дисбаланс, когда предлагаемых к продаже промышленных земель было на порядок меньше, чем земель, которые предлагались под жилищное строительство.

Данный дефицит предложения был связан также еще и с тем, что ранее все земли промышленности находились под существующими объектами. Поэтому на тот момент все предложения – это фактически те же промышленные объекты.

Основными драйверами рынка земли сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты.

В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Основные типы индустриальных парков:

индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);

индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).

Важной задачей для инвестора является понимание потенциального объема нового строительства индустриальной недвижимости на основе анализа общего объема земельных участков промышленного назначения, а также анализа земельных участков, выставленных на текущий момент на продажу. Анализ проводился в разрезе застроенных и незастроенных участков.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В рамках отбора предложений по продаже/долгосрочной аренде земельных участков собиралась информация в Интернет на онлайн-агрегаторах предложений.

Далее информация сверялась с данными Росреестра (относительно категории, ВРИ и площади участка). Часть объявлений отдельно проверялась по телефону в формате mystery shopping (под легендой покупки).

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как: расстояние от МКАД;

направление (федеральная трасса);

обеспеченность инженерной инфраструктурой;

степень подготовленности земельного участка (градостроительная проработка для девелоперского проекта).

При сборе информации по предложениям о продаже земельных участков также учитывались территории смежных участков, в совокупности образующие участки необходимой площади. В дальнейшем подобные «совокупные» предложения учитывались как один лот.

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

Земельные участки в Подмоскowie подорожали из-за роста курса доллара и пандемии

Площадь	Зона	Общее количество незастроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1127	2032	1,8	76	136	1,8
3-5 га	МКАД – А107	233	886	3,8	22	81	3,7
5-20 га	МКАД – А107	767	7248	9,4	69	679	9,8
20-50 га	МКАД – А107	106	3044	28,7	28	841	30
От 50 га	МКАД – А107	68	7579	111,5	9	1000	111,1
Итого		2301	20789	–	204	2736	–
Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные				
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО			
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580			
Застроенные	54 305 408	–	43 106 952	12 852 521			

* К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен хоть какой-нибудь из этапов ленд-девелопмента

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	44	6	115	39
Застроенные	12	–	35	4

Авторы: Аллавердян В.В., Свирепо О.А., Забелина А.В. ООО «Оценочно-консалтинговая компания «ИКР-Консультант»

Как известно, земельный участок — это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

В современных условиях России, земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта, неразвитостью земельного рынка и т.д. К тому же, обоснованная стоимостная оценка земель должна учитывать

возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Большое количество предложений земельных участков в Ростове-на-Дону систематически поступает в печатные издания, агентства недвижимости, Интернет. Все многообразие предложений участков можно классифицировать в зависимости от площади.

В черте города редко располагаются земельные участки больших размеров. Чаще всего встречаются предложения участков площадью от 6 до 10 соток (61%), менее малочисленные категории — участки площадью менее 5 соток (31%) и больше 10 соток (8%).

Предложение и спрос

Следует заметить, что рынок земельных участков в Республике Крым представлен в основном участками сельскохозяйственного использования, участками для ведения садоводства и участками под индивидуальное жилищное строительство, причем данные земельные участки часто позиционируются продавцами как пригодные для размещения коммерческих объектов, исходя из эффективности местоположения участка — вблизи от трассы или на прибрежной территории.

Объявления о продаже в коммерческом сегменте рынка недвижимости Республики Крым носят единичный характер, что связано с их пока низкой инвестиционной привлекательностью для российских и иностранных инвесторов, в отличие от земельных участков под рекреационные объекты.

По количеству предложений земельных участков общественно-делового назначения лидируют ГО Симферополь (28,4% от общего числа предложений) и Симферопольский район (26,1%) Республики Крым, в границах которых сосредоточены более половины всех предложений на рынке земель общественно-делового назначения Республики Крым. При этом, предлагаемые к продаже земельные участки под объекты общественно-делового назначения в Симферопольском районе Республики Крым, расположены преимущественно на территориях, прилегающих к столице республики с запада, вдоль трассы 35К-001 (Евпаторийское ш.). На 3 и 4 позициях расположились Бахчисарайский район (9,1%) и ГО Керчь (8%). Основное количество предложений в данных муниципальных образованиях объясняется тем, что через данные муниципальные образования будет проходить крымская федеральная скоростная трасса «Таврида», которая будет способствовать повышению инвестиционной активности в регионе. Меньше всего предложений в ГО Евпатория и Черноморский район — по 2,3% от общего числа объявлений о продаже.

Структура предложения в разрезе муниципальных образований Республики Крым, %

В России вырос спрос на земельные участки из-за пандемии и подорожания квартир

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий, выставленных на продажу. Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям. Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области с начала 2015 года и по настоящее время. Эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса.

Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению.

При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной

составляющей для продажи участка. Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации.

Прочие местности сохранили свое место на рынке земельных участков (занимаемая доля примерно та же, что и в 2013 г.). Лидерами по продажам земли по-прежнему являются Дмитриевское, Киевское, Новорижское, Ярославское и Симферопольское направления. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей). Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса. Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке. Кадастровая и рыночная кадастровая стоимость участка земли используется для расчета земельного налога; считается, что она была равна рыночной стоимости на момент проведения оценки.

Сухие цифры статистики неумолимы: число сделок на подмосковном земельном рынке продолжает сокращаться. По данным Росреестра по Московской области, в июле этого года граждан, рискнувших приобрести участок, было на четверть меньше, чем год назад.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.

Эксперты компании Savills подвели итоги 2021 года для рынка новостроек премиум-класса города Москвы. В 2021 году на рынке премиальных новостроек прошло 485 сделок. Всего на покупку дорогого жилья в новостройках Москвы было потрачено 34 млрд руб. «В 2021 году на рынке первичной недвижимости ЦАО г. Москвы с использованием ипотечного кредитования было заключено порядка 215 сделок по ДДУ. Это в два раза больше, чем годом ранее, что говорит о динамичном развитии ипотечного рынка новостроек в центре столицы.

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы: ожидаемый ввод жилья в Московской области в 2021 году — 8 млн кв. м. но это говорит лишь о повышенных требованиях девелоперов к приобретаемым участкам, а не заморозке инвестиций в целом», — полагают областные аналитики. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжают только в самых привлекательных по цене и качеству проектах.

Внимание Рябов говорит, что компания сейчас предлагает земельные участки тем, кто думает об импортозамещении, развитии своих производств: «Мы кредитруем через Промсвязьбанк эти компании, беря под залог наши же, понятные нам участки.

Следовательно, имеющиеся к продаже объекты будут повышаться в цене. Это даёт возможность предположить, что земельные участки, находящиеся в радиусе 100 км от Москвы, понемногу будут повышаться в стоимости, даже вне зависимости от дохода населения.

Оценщик провёл анализ рынка предложений по продаже земельных участков под ИЖС, расположенных в Московской области в направлении Минского шоссе, в районе расположения объектов оценки. Результаты анализа представлены ниже.

Источник информации: При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах Оценщиком из базы данных <https://belgorod.move.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://belgorod.move.ru/>.

Выборка аналогов представлена в таблице ниже:

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

Таблица 11. Выборка объектов, сопоставимых с оцениваемыми в районе расположения объектов оценки

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дата публикации
1	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_2142029085	Московская область, Одинцовский г.о., пос. НИИ Радио Можайское шоссе, 28 км	Елена.Продается участок в п. НИИ Радио,ЛПХ,рядом соседи живут круглогодично.Участок крайний,ровный, сухой 22на 13.ТОРГ возможен небольшой.Документы готовы к сделке,есть межевание,стоит на кадастре.	1 000 000	267	3 745,00	29.07.2021 г.
2	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2132115703	Московская область, Одинцовский г.о., пос. НИИ Радио, ДСК Радио Можайское шоссе, 28 км	52366 Продается участок площадью 12 соток (под ИЖС). ДСК Радио. Круглосуточная охрана территории поселка. По границы участка подведены все коммуникации: газ, электричество, водоснабжение. Удобный подъезд с Минского и Можайского шоссе. Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для дачного строительства Торг.	5 600 000	1 200	4 667,00	03.08.2021 г.
3	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2173080554	Московская область, Одинцовский г.о., пос. НИИ Радио, ДСК Радио, 254 Можайское шоссе	Лот нп-0018082: Продается участок 12 соток в ДСК "Радио", участок ровный, квадратной формы, сделано межевание, оплачено проведение газа к дому. Рядом расположены автобусные остановки до станции "Галицино" и "Селятино", в пешей доступности супермаркеты "Дикси" и "Пятерочка", школа, поликлиника. 1 взрослый собственник, более 5 лет в собственности, быстрый выход на сделку.	4 200 000	1 200	3 500,00	21.07.2021 г.
4	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_2160931477	Московская область, Одинцовский г.о., с. Сидоровское Можайское шоссе, 27 км	Продается участок Московская область, Одинцовский район, с. Сидоровское, ул. Садовая, уч. 8В, в собственности, один взрослый собственник. Участок 6 соток правильной формы, ровный, огорожен. На участке установлена баня,хоз. блок,детская площадка, а так же свайный фундамент под строительство дома. Проведено электричество,колодец, (возможна бесплатная газификация по областной программе). В пешей доступности вся необходимая инфраструктура города Краснознаменск (магазины,школа,детский сад,поликлиника и т.д.), в самом селе Сидоровское - озеро,храм, детская площадка и магазин в 5 минутах ходьбы. Документы к продаже готовы - быстрый выход на сделку! С СЕНТЯБРЯ ПОВЫШЕНИЕ ЦЕНЫ	3 600 000	630	5 714,00	23.07.2021 г.
5	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_2179841811	Московская область, Одинцовский г.о., с. Сидоровское, Полевая ул. Можайское шоссе, 27 км	Предлагается к продаже земельный участок, площадью 7 соток, расположенный в центре села Сидоровское. Участок в собственности. Кадастровый номер: 50: 20:0070617:2511. Вид разрешенного использования: ИЖС. Участок правильной, ровной формы. Огорожен забором. Заведено электричество 15 кВт. Имеются подъездные пути к участку. Потенциальная возможность подключения газа по льготной программе. Удачное расположение участка - приезжайте посмотреть. Инфраструктура: город Краснознаменск (школы/сады/поликлиники/банки/торговые центры и т. п.); село Кобяково (сетевые магазины). Юридическое сопровождение сделки. Бесплатно одобрим ипотеку. Звоните! Все подробности по телефону. Оперативный показ!	4 200 000	700	6 000,00	19.08.2021 г.
6	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2092682004	Московская область, Одинцовский г.о., с. Сидоровское, садовое товарищество Сидоровское-2, 41 Можайское шоссе	Участок в коттеджном поселке, соседи проживают постоянно, участок отсыпан, по периметру проложена труба диаметром 30 сантиметров, газ перед участком, вдоль дороги (2-3 метра от дороги) Подается участок площадью 15 соток под индивидуальное жилищное строительство по адресу Московская область, Одинцовский р-н, в районе с. Сидоровское, уч. 41. Участок в экологически чистом районе, для круглогодичного проживания. По границе имеется свет и газ, сделан дренаж и выравнивание земли. 5 километров (13 минут) до инфраструктуры города Краснознаменск - 4 школы, 9 детских садов, 2 бассейна, спорткомплекс, 2 озера, лыжная освещенная трасса, лес 15га 500 метров(7 минут пешком) до церкви, 450 метров(6 минут пешком) 2 озера. Все соседи построились и живут. ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!	9 100 000	1 500	6 067,00	27.07.2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дата публикации
			Предоставляется финансовая гарантия до 15 млн. рублей; Помощь в одобрении ипотеки и выгодное страхование; Ипотека с преференцией от банков - партнеров; Гарантия юридической чистоты и безопасности расчётов по сделке.. Номер в базе: 5531406. Район: Краснознаменск.				
7	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2205045748	Московская область, Наро-Фоминский г.о., ДНП Голицыно-4 Можайское шоссе, 28 км	Отличный, сухой, правильной формы участок на возвышенности. Прекрасный заезд. Рядом детская площадка. Тихое уютное место. Покажем всю сумму в договоре. Газ ,вода, канализация, электричество включены в стоимость участка	8 500 000	1 500	5 667,00	12.08.2021 г.
8	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2192200146	Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Тарасково, 60 Можайское шоссе, 30 км	В деревне Тараского продаётся земельный участок 10 соток правильной, прямоугольной формы. На участке расположен старый дом под снос, заведено электричество, газ по границе, колодец находится за забором. Кадастровый номер участка: 50:26:0210402:3363 Круглогодичный подъезд с Киевского и Минского шоссе по (ЦКАД) асфальтированной дороге, соседи живут постоянно! Развитая инфраструктура в 10 минутах хотьбы: в шаговой доступности школа, дет.сад, мед.учреждения, сетевые продуктовые магазины, отделения банков, детские площадки, фитнес-клуб, кафе. Рядом лес и озеро, место очень красивое и тихое. Если вы мечтаете построить дачу или дом под круглогодичное проживание в тихом и живописном месте, то это предложение именно для вас! Три собственника, никаких обременений, все документы в порядке и готовы к быстрому выходу на сделку!	3 500 000	988	3 543,00	16.08.2021 г.
9	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2175712009	Московская область, Наро-Фоминский г.о., СНТ Тарасково Можайское шоссе, 29 км	Мечтаете построить дом или дачу в тихом живописном месте? Тогда это предложение точно для Вас! В продаже участок 8 соток правильной, прямоугольной формы. Вы сможете применить абсолютно любой ландшафтный приём. Электричество на участке, газ по границе. В пешей доступности лес и пруд. Круглогодичный подъезд по асфальтированной дороге, соседи живут постоянно! Участок находится в д. Тарасково. Транспортная доступность: в пешей доступности остановки общественного транспорта, удобный подъезд с Киевского и Минского шоссе. Инфраструктура: детский сад, школа, поликлиника, Дворец Культуры и Спортa, салоны красоты, торговые центры, многочисленные сетевые магазины, кафе и многое другое. И всё это в 15-ти минутах пешей ходьбы.	2 350 000	800	2 938,00	13.08.2021 г.
	https://www.avito.ru/aprelevka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2166129556	Московская область, Наро-Фоминский г.о., Апрелевка, Сосновая ул. Киевское шоссе, 26 км	Продаю хороший ровный участок под ИЖС. Газ, свет, канализация, скважина. Рядом магазины, детский сад, школа, банк, аптека, торговый центр, остановка, станция нового метро. Участок расположен в престижном районе, соседи уже построились до участка асфальтированная дорога. На участке растут красивые ухоженные деревья. Участок подходит для постоянного проживания. Завершается строительство МЦД, до Москвы 20 минут.	3 500 000	800	4 375,00	04.08.2021 г.
			Среднее значение			4 622	
			Минимальное значение			2 938	
			Максимальное значение			6 067	

5.4. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
Форма земельных участков.

5.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен земельных участков коммерческого назначения обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку объекта оценки.

Наличие утвержденного инвестиционного проекта строительства коммерческой недвижимости значительно влияет на стоимость «чистого» земельного участка. Корректировка принималась оценщиками согласно данным исследования¹¹ как разница в стоимости прав собственности на земельные участки с готовой исходно-разрешительной документацией (ИРД) и свободных земельных участков без ИРД в Московской области. Исследование производилось для земельных участков различного назначения – под жилую застройку, дачное строительство, производство, строительство коммерческой и торговой недвижимости. Согласно данному исследованию коэффициент увеличения стоимости земельных участков с проработанной ИРД по отношению к земельным участкам без ИРД лежит в диапазоне от 1,22 до 1,50.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка. Также наличие каких-либо обременений существенно влияет на стоимость объекта в меньшую сторону.

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта.

Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)»

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

¹¹ Источник информации: Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 502 с.

Влияние фактора «*дата действия цены*» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Дата предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Таблица 99

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2»
 Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2020 г.

Согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации **по целевому назначению** подразделяются на следующие категории:

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

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование также существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости идут земельные участки с

разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

		сельскохозяйственной продукции		
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднестатистических жилых домов.	
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных приусадебных хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, козблосков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	
				2.5-2.7.1
				2.1-2.3, 2.7

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)»

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку	под ИЖС	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73	4,24	5,32
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под ИЖС	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под ЛПХ	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	СНТ, дачи	0,24	0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения	0,19	0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2»
Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2020 г.

Местоположение существенно влияет на стоимость земельного участка. Максимальную стоимость имеют земельные участки, расположенные на территории областного центра. По мере удаления от областного центра наблюдается снижение стоимости земельных участков.

Статус населенного пункта

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)»

жилая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,69
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,27
	V	0,48	0,59	0,67	0,79	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. под ред. Лейфера Л.А. (Нижегород 2020)»

Местоположение в пределах города

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,15	1,05	0,93	0,91	0,60	0,48	0,25	0,31
Среднее значение	1,00	0,88	0,79	0,75	0,44	0,32	0,15	0,21
нижняя граница	0,86	0,72	0,66	0,61	0,29	0,17	0,06	0,12

1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно-коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

8. Зоны садоводства в черте города

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры

Источник: Данные: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2552-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-07-2021-goda>

Физические характеристики (площадь, рельеф, наличие строений): одним из основных факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по

размеру участка. К тому же внешнее состояние земельного участка также существенно влияет на его стоимость. Так участки с ровным рельефом имеют большую стоимость, чем участки с холмистым рельефом, а наличие обременений в виде различных строений под снос – делает земельные участки менее привлекательными для инвесторов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Источник информации: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)»

Инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры. Полная обеспеченность земельного участка коммуникациями (электричество, газ, вода и канализация), наличие рядом с земельным участком объектов с развитой инфраструктурой, делают привлекательность данного участка наивысшей. Частичное или полное отсутствие коммуникаций существенно понижает инвестиционную привлекательность земельного участка и его стоимость.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральный или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,25	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2556-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Форма и рельеф

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы, образуемых отдельных земельных участков. По возможности это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
 - строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
 - неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
 - участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
 - если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
 - и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.
- Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,05	1,38	1,21

Источник: <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2561-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>
Наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

№	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), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,82	0,96	0,90

Источник <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2547-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений – плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома.
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,19	1,10
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,20	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,08	1,23	1,15
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,03	1,08	1,05
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2548-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

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

На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

Объект оценки (земельные участки) относится к рынку земельных участков для ИЖС. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Диапазон цен выставленных на продажу земельных участков для ИЖС в районе расположения участка варьируется от 2 938 рублей за кв.м. до 6 067 рублей за кв.м., без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, общая площадь, категория земель, наличие коммуникаций и пр.

Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, общая площадь, категория земель, разрешенное использование, наличие коммуникаций и пр.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1. Порядок проведения оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- 1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;
- 2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам,

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов

недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Методология оценки земельных участков

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка 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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
 - определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
 - определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
 - определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

Рассчитывается Объект недвижимости без учета стоимости земельного участка

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{В/З} \times П_{ДЕВ} \times (1 - I_{НАК})$$

$$I_{НАК} = 1 - (1 - I_{ФВЗ}) \times (1 - Y_{ФВН}) \times (1 - Y_{ЭК}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СУВ/З – затраты на воспроизводство или замещения улучшений без учета износа;

ПДЕВ – прибыль девелопера;

ИНАК – накопленный (суммарный) износ и устаревания улучшений;

ИФИЗ – физический износ;

УФУН – функциональное устаревание;

УЭК – экономическое (внешнее) устаревание.

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта без учета износа и устареваний;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках настоящего Отчета затратный подход не применяется, т.к. затратный подход не применяется для оценки земельных участков в связи с отсутствием стоимости воспроизводства/замещения у данного типа недвижимости.

Сравнительный подход

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

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости рассматриваемых объектов оценки, т.к. рынок продажи свободных земельных участков коммерческого назначения в Московской области активен и сильно развит. В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также учитывая тот факт, что фактическое использование объектов оценки ограничено наличием охранной документации на линейные объекты, проходящие по ним и то, что Оценщик не располагает информацией о технических характеристиках объектов капитального строительства, которые могут быть возведены на земельных участках, было принято решение в рамках данного отчета отказаться от применения методов доходного подхода.

6.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны земельные участки коммерческого назначения.

В качестве объектов-аналогов были выбраны земельные участки, находящегося в Ленинградском направлении Московской области, сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в соответствующей таблице настоящего отчета.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи земельных участков,

аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался учебно-методическим пособием по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. 2009 г. Санкт-Петербург.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- 1) последовательные (кумулятивные);
- 2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как рассчитывается отдельно последовательно каждая корректировка.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

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

В рамках настоящего отчета было отобрано 4 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах Оценщиком из базы данных «Авито», официальный сайт <https://www.avito.ru/>. Принтскрины страниц с результатами выгрузки данных из программного продукта вышеуказанной базы представлены в приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

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

Ввиду того, что два земельных участка являются соседствующими, то для расчета стоимости были использованы одни и те же аналоги.

Выбор объектов-аналогов

Таблица 12. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости оцениваемых объектов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_2142029085	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2173080554	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2192200146	https://www.avito.ru/aprelevka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2166129556
Цена предложения, руб.	1 000 000	4 200 000	3 500 000	3 500 000
Цена предложения, руб./м ²	3 704,00	3 500,00	3 500,00	4 375,00
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>	<i>Объект-аналог №4</i>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение объекта	Московская область, Одинцовский г.о., пос. НИИ Радио Можайское шоссе, 28 км	Московская область, Одинцовский г.о., пос. НИИ Радио, ДСК Радио, 254 Можайское шоссе	Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Тарасково, 60 Можайское шоссе, 30 км	Московская область, Наро-Фоминский г.о., Апрелевка, Сосновая ул. Киевское шоссе, 26 км
	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Общая площадь, м ²	270	1 200	1 000	800
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Газ	Эл-во	Газ, вода, канализация
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие строений	Свободен	Свободен	Дом под снос	Свободен

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади земельных участков, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка. Также наличие каких-либо обременений существенно влияет на стоимость объекта в меньшую сторону.

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Влияние фактора **«дата действия цены»** связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Дата предложения.

Стоимость объектов недвижимости в различный период времени может отличаться.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Скидка на торг применялась на основании данных, представленных в п. 5.5 настоящего отчета об оценке, в размере (- 12,2% или 0,878) для всех объектов-аналогов.

Согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации **по целевому назначению** подразделяются на следующие категории:

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

Корректировка не вводилась объекты-аналоги и объект-оценки сопоставимы по параметру

Местоположение существенно влияет на стоимость земельного участка.

Корректировка не вводилась объекты-аналоги и объект-оценки сопоставимы по параметру.

Физические характеристики (площадь, рельеф, наличие строений): одним из основных факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. К тому же внешнее состояние земельного участка также существенно влияет на его стоимость. Так участки с ровным рельефом имеют большую стоимость, чем участки с холмистым рельефом, а наличие обременений в виде различных строений под снос – делает земельные участки менее привлекательными для инвесторов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Ввиду того, что оба земельных участков имеют длину, превышающую ширину в 6 раз и мало пригоден для строительства, Оценщиком была применена максимальная корректировка из диапазона в размере 0,72.

Корректировка на площадь

Корректировка применялась на основании данных, представленных в п. 5.5 настоящего отчета так как все объекты аналоги, а также объекты оценки, находятся в диапазоне площади менее 1500 кв.м., то корректировка применяется в значении 1.

Инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры. Полная обеспеченность земельного существенно увеличивает стоимость объекта.

Корректировка вводилась для объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Газ	Эл-во	Газ, вода, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций	x	1,000	1,000	0,900	0,87
Корректировка на наличие газоснабжения	x	1,000	0,88 (1/1,14)	1,000	0,88 (1/1,14)

Корректировка на наличие строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Ввиду того, что у аналога № 3 имеется дом под снос, то вводим повышающую корректировку в размере минимального значения, 1,04 или 4%.

Корректировка на наличие ограничений/обременений прав.

Согласно информационным письмам, предоставленным Заказчиком, по территории участков проходят трубо- и газопроводы, соответственно, на территории рассматриваемых участков обеспечиваются охранные зоны для указанных линейных объектов, что, в свою очередь, значительно ограничивает варианты возможного использования земельных участков. Охранные зоны линейных объектов занимают значительную часть земельных участков, поэтому в рамках настоящего отчета об оценке было принято решение ввести корректировку на ограничение права использования объектов оценки путем выявления доли в величине стоимости, приходящейся на эти ограничения.

Для определения данной величины Исполнителем выбраны 4 фактора, оказывающие влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Корректировка не вводилась, объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по параметру.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

- D – вес;
- Q – общее количество корректировок;
- q – количество корректировок аналога;
- p – количество аналогов

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_2142029085	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2173080554	https://www.avito.ru/kalininets/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2192200146	https://www.avito.ru/aprелевка/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2166129556
Цена предложения, руб.		1 000 000	4 200 000	3 500 000	3 500 000
Цена предложения, руб./м ²		3 745,00	3 500,00	3 543,00	4 375,00
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,878	0,878	0,878	0,878
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,000	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000
Дата публикации	16.08.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,000	1,000	1,000	1,000
Местоположение объекта	Московская область, Одинцовский район, д. Кобяково, ул. Центральная	Московская область, Одинцовский г.о., пос. НИИ Радио Можайское шоссе, 28 км	Московская область, Одинцовский г.о., пос. НИИ Радио, ДСК Радио, 254 Можайское шоссе	Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Тарасково, 60 Можайское шоссе, 30 км	Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Апрелька, Сосновая ул. Киевское шоссе, 26 км
	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректировка на местонахождение		1,000	1,000	1,000	1,000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешённое использование	Индивидуальное жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		1,000	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, м ²	300/90	267	1 200	988	800
Корректировка на общую площадь		1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Газ	Эл-во	Газ, вода, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций		1,000	1,000	0,900	0,870
Корректировка на наличие газоснабжения		1,000	0,880	1,000	0,880
Рельеф	Вытянутая форма	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0,720	0,720	0,720	0,720
Наличие ограждения	Нет	878	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие строений	Условно свободен	Свободен	Свободен	Дом под снос	Свободен
Корректировка на наличие строений		1,000	1,000	1,040	1,000
Общее количество корректировок		0,632	0,556	0,592	0,484
Рыночная стоимость, руб. с учетом корректировок		2 341,00	1 946,00	2 072,00	2 118,00
С первонач. - С конечн.		1 363,00	1 554,00	1 428,00	2 257,00
$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$		0,37	0,44	0,41	0,52
$D = \sum D_i$		1,740			
$P_i = D_i / D$		0,213	0,253	0,236	0,299
$Q_i = 1 - P_i$		0,787	0,747	0,764	0,701
$Q = \sum Q_i$		3,000			
Весовые коэффициенты	$b = Q_i / Q$	0,260	0,250	0,250	0,230
Коэффициент вариации	8,18%	615,000	487,000	524,000	487,000
Рыночная стоимость, руб./м ²		2 113			
Рыночная стоимость земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная, руб.		190 170			
Рыночная стоимость земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная, руб.		633 900			
Рыночная стоимость 1/6 доли земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная, руб.		105 650			

**Весовые коэффициенты рассчитываются согласно методике, представленной в книге Фишмен Д., Пратт Ш., Гриффит К. «Руководство по оценке бизнеса». С первонач. – цена предложения до проведения корректировок, руб./ м2; С конечн. - цена предложения после проведения корректировок, руб./ м2; (С первонач. - С конечн.) - абсолютное изменение; $D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$ - относительное изменение.

7. Согласование результатов определения стоимости оцениваемого объекта

Для установления итоговой величины стоимости, необходимо осуществить процедуру взвешивания результатов, полученных в рамках различных подходов.

При оценке объекта оценщиком был применен сравнительный подход к оценке рыночной стоимости: отказ от применения затратного и доходного подходов представлен в соответствующем разделе настоящего отчета об оценке. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Таблица 14. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Земельный участок (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная.	Не применялся	190 170	Не применялся
1/6 доля земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная	Не применялся	105 650	Не применялся

Таким образом, согласование результатов не требуется.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов оценки, в районе расположения объект оценки (НДС не облагается) по состоянию на 16.08.2021г. составляет:

Таблица 14. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Итоговая рыночная стоимость (НДС не облагается), по состоянию на 16.08.2021 г.
Земельный участок (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная.	руб.	190 170
1/6 доля земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная	руб.	105 650

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость земельных участков, по состоянию на 16.08.2021 г. (НДС не облагается) представлена ниже:

Таблица 15. *Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки*

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
Земельный участок (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 90 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:285, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобяково, ул. Центральная.	190 170 (Сто девяносто тысяч сто семьдесят) руб.
1/6 доля земельного участка (земли населенных пунктов; индивидуальное жилищное строительство), площадью 300 кв.м., кадастровый номер 50:20:0070609:238, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная	105 650 (Сто пять тысяч шестьсот пятьдесят) руб.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно, стандарты СРО «ЭС».

Оценщик



Малая А.Ю.

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

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Копии документов, используемых в процессе оценки

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_2142029085

★ 68K

Краснознаменск - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 2,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 29 июля в 19:58



Площадь: 2,7 сот. Расстояние от МКАД: 28 км

Московская область, Одинцовский г.о., пос. НИИ Радио
Можайское шоссе, 28 км [Показать карту](#)

Елена. Продается участок в п. НИИ Радио ЛПХ, рядом соседи живут круглогодично. Участок крайний, ровный, сухой 22на 13. ТОРГ возможен небольшой. Документы готовы к сделке, есть межевание, стоит на кадастре.

1 000 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 903 725-83-05

Елена
Частное лицо
На Авито с декабря 2018
Завершено 102 объявления

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2142029085, © 1127 (+21)

Земельный участок 50:20:0070619:38

обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Сидоровский, п. Полигон-1, уч-к 170

Для ведения личного подсобного хозяйства

План ЗУ → План КК → Создать участок ИЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:20:0070619:38
Кадастровый квартал:	50:20:0070619
Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Сидоровский, п. Полигон-1, уч-к 170
Площадь уточненная:	267 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
по документу:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	982 955,16 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	17.01.2019
дата применения:	01.01.2019



Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 21 июля в 19:08



Площадь: 12 сот.

Московская область, Одинцовский г.о., пос. НИИ Радио, ДСК Радио, 254
Могайское шоссе

Показать карту

Лот №0018082. Продается участок 12 соток в ДСК "Радио", участок ровный, квадратной формы, сделано межевание, оплачено проведение газа к дому. Рядом расположены автобусные остановки до станции "Галицино" и "Селятино", в пешей доступности супермаркеты "Дикси" и "Пятерочка", школа, поликлиника. 1 взрослый собственник, более 5 лет в собственности, быстрый выход на сделку.

4 200 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 495 363-32-77

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

ИНКОМ-Недвижимость
Агентство

Подписаться на продавца

№ 2173080554, 📞 710 (+7)

СКИДКА 22%

KIA Rio
631 900 руб. ~~819 900 руб.~~

ОТКРЫТЬ

Зарплата до 80 000 ₽ в месяц

Работа по вашему графику, режим с домом. Официальный договор. Все условия на сайте

22% 28% 30% 30%

Объект-аналог №3

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 10 августа в 23:28



Площадь: 10 сот.

Расстояние от МКАД: 30 км

Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Тарасово, 60
Могайское шоссе, 30 км

Показать карту

В деревне Тарасово продается земельный участок 10 соток правильной, прямоугольной формы. На участке расположен старый дом под снос, заведено электричество, газ по границе, колодезь находится за забором.

Кадастровый номер участка: 50.26.0210402.3363

Крупногабаритный подъезд с Киевского и Минского шоссе по (ЦКАД) асфальтированной дороге, соседи живут постоянно!

Развитая инфраструктура в 10 минутах ходьбы: в шаговой доступности школа, детский сад, мед. учреждения, сетевые продуктовые магазины, отделения банков, детские площадки, фитнес-клуб, кафе. Рядом лес и озеро, место очень красивое и тихое.

Если вы мечтаете построить дачу или дом под круглогодичное проживание в тихом и живописном месте, то это предложение именно для вас!

Три собственника, никаких обременений, все документы в порядке и готовы к быстрому выходу на сделку!

3 500 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 977 979-71-50

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

АН Бест Офис
Агентство

На Авито с февраля 2020
Завершено 30 объявлений

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ксения

№ 2192200146, 📞 138 (+8)

СКИДКА 22%

KIA Rio
631 900 руб. ~~819 900 руб.~~

ОТКРЫТЬ

Зарплата до 80 000 ₽ в месяц

Доставляем заказы и работаем до 18:00. Удаленно по условиям на сайте

22% 28% 30% 30% 31% 36%

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

Земельный участок 50:26:0210402:3363
 Московская область, р-н Наро-Фоминский, Петровский с.о., дер. Тарасково
 для ведения личного подсобного хозяйства

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:26:0210402:3363
Кадастровый квартал:	50:26:0210402
Адрес:	Московская область, р-н Наро-Фоминский, Петровский с.о., дер. Тарасково
Площадь уточненная:	988 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
по документу:	для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 282 097,96 руб.
дата определения:	11.10.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.06.2019
дата применения:	01.01.2019



Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/aprelevka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2166129556

Апрелевка · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить закладку 4 августа в 21:47



Площадь: 8 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

Московская область, Наро-Фоминский г.о., Апрелевка, Сосновая ул.
 Киевское шоссе, 26 км [Показать карту](#)

Продаю хороший ровный участок под ИЖС. Газ, свет, канализация, скважина. Рядом магазины, детский сад, школа, банк, аптека, торговый центр, остановка, станция нового метро. Участок расположен в престижном районе, соседи уже построились до участка асфальтированная дорога. На участке растут красивые ухоженные деревья. Участок подходит для постоянного проживания. Завершается строительство МЖД, до Москвы 20 минут.

3 500 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 968 211-54-64

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Пользователь
 Частное лицо
 На Авито с июля 2011

№ 2166129556, ☎ 2798 (+49)

Финанс Авто

СКИДКА 22%

KIA Rio
 631 900 руб 619-900 руб

ОТКРЫТЬ

Зарплата до 80 000 ₽ в месяц

Работа по вашей графике, льготы с детьми, оплачиваемый отпуск. Все условия на сайте

Финанс Авто

СКИДКА 22%

10.2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.08.2021, поступившего на рассмотрение 04.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 3
04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99572054	
Кадастровый номер:	50:20:0070609:285
Номер кадастрового квартала:	50:20:0070609
Дата присвоения кадастрового номера:	28.10.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, д. Кобыково, ул. Центральная
Площадь, м2:	90 +/- 3
Кадастровая стоимость, руб:	230309,1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	индивидуальное жилищное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Волков Сергей Александрович

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 3
04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99572054	
Кадастровый номер:	50:20:0070609:285
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Загорская Нина Геннадьевна, 29.09.1969, город Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 01 №255806, выдан 27.07.2001, ОВД "Царицыно" г.Москва
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Собственность 50-50-56/105/2014-787 28.11.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1 данные отсутствуют
5	Отражение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

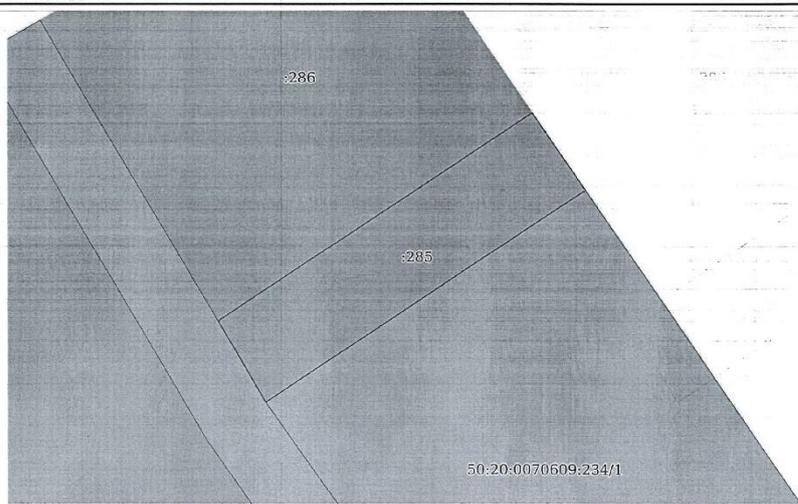
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

Раздел 3 - Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 3		
04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99572054		
Кадастровый номер: 50:20:0070609:285		
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:200	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.08.2021г, поступившего на рассмотрение 04.08.2021г, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99573127	
Кадастровый номер: 50:20:0070609:238	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0070609
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/п, д. Кобяково, ул. Центральная
Площадь, м2:	300 +/- 6
Кадастровая стоимость, руб:	767697
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	индивидуальное жилищное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Волков Сергей Александрович

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99573127			
Кадастровый номер:		50:20:0070609:238	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Косаревиц Наталья Владимировна, 11.04.1973, гор.Ашхабад Туркменская ССР, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4617 №870065, выдан 03.05.2018, ГУ МВД России по Московской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/6 50:20:0070609:238-50/148/2021-5 29.06.2021 15:39:43
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Черкесова Александра Александровна, 26.02.1983, город Москва, Российской Федерации, СНИЛС 038-684-716 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 11 №476501, выдан 23.01.2012, отделением УФМС России по гор. Москве по району Ново-Переделкино
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/6 50:50-66/099/2014-619 11.11.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99573127			
Кадастровый номер:		50:20:0070609:238	
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.06.2021 15:21:10	
	номер государственной регистрации:	50:20:0070609:238-50/215/2021-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 390255306/7725, 16519/21/77025-ИП, выдан 31.05.2021, Солнцевское ОСИ	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Родонич Снежана Сергеевна, 11.11.1980, г.Москва, Российская Федерация, СНИЛС 052-463-400 31 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 01 №979270, выдан 13.03.2002, ОВД "Эзонино" г.Москвы
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/6 50:50-66/099/2014-618 11.11.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Загорская Нина Геннадьевна, 29.09.1969, город Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 01 №255806, выдан 27.07.2001, ОВД "Царицыно" г.Москвы
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 1/6 50:50-66/099/2014-617 11.11.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.4	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99573127			
Кадастровый номер:		50:20:0070609:238	50:20:0070609:238
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Дмитриев Владимир Федорович, 27.04.1959, гор.Москва, Российской Федерации, СНИЛС 072-820-185 51 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 07 №440960, выдан 11.07.2005, ОВД "Хорошевский" гор.Москвы
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 1/6 50-50-66/099/2014-616 11.11.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.5	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.08.2021г. № КУВИ-002/2021-99573127			
Кадастровый номер:		50:20:0070609:238	50:20:0070609:238
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

Дело № А41-17135/21

«28» апреля 2021 г.

Резолютивная часть решения объявлена «21» апреля 2021 г. Решение в полном объеме изготовлено «28» апреля 2021 г.

Арбитражный суд Московской области
в составе: судья Торосян М. Г.,
при ведении протокола судебного заседания секретарём Айгумовой С. И.,
рассмотрев в судебном заседании заявление Загорской Н. Г. о признании её несостоятельной (банкротом),
при участии в заседании: согласно протоколу,

у с т а н о в и л :

01.01.2021 г. посредством органа почтовой связи Загорская Нина Геннадьевна (29.09.1969 года рождения, место рождения: г. Москва; место регистрации: Московская обл., р-н Одинцовский, дер. Кобяково (гп Голицыно) ул. Центральная, д.73) обратилась в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании её несостоятельной (банкротом).

Согласно ст. 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (далее – АПК РФ), с особенностями, установленными настоящим Федеральным законом. Аналогичные положения содержатся в ст. 223 АПК РФ.

Определением суда от 15.03.2021 г. заявление должника принято к производству суда, возбуждено дело о банкротстве.

Рассмотрев заявление, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, арбитражный суд установил следующее.

Должник имеет неисполненную задолженность перед кредиторами в размере 2 840 996,70 руб.

Согласно представленной в материалы дела описи имущества гражданина, у должника имеется имущество – доля в праве и жилой дом. Иное имущество, в том числе денежные средства на счетах в банках, акции и иные ценные бумаги у должника отсутствуют. Однако представленных вместе с заявлением выписке от 25.03.2021 г. содержатся сведения, что у должника находятся на счетах в ПАО СБЕРБАНК 72,26 руб.

Из представленной должником справки 2-НДФЛ за 2020 г. следует, что её доход по состоянию на 17.02.2021 г. составил 649 588,57 руб.

В силу п. 3. ст. 213.6 Закона о банкротстве для целей настоящего параграфа под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств:

- гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил;

- более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены;

- размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования;

- наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Таким образом, должник отвечает признакам неплатежеспособности.

Оснований полагать, что гражданин в течение непродолжительного времени сможет исполнить в полном объеме денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил, не имеется.

Требованиям, установленным в п. 1 ст. 213.13 Закона о банкротстве, к гражданину, в отношении задолженности которого может быть представлен план реструктуризации долгов, заявитель не отвечает.

В своем заявлении должник ходатайствовал о введении в отношении неё процедуры реализации имущества, не вводя процедуру реструктуризации долгов.

На депозитный счет арбитражного суда должником по платежному поручению № 66 от 26.02.2021 г. внесены денежные средства на вознаграждение финансового управляющего в размере 25 000,00 руб.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что заявление должника о признании её банкротом и введении процедуры реализации имущества является обоснованным.

Согласно п. 2 ст. 213.6 Закона о банкротстве при вынесении арбитражным судом

Арбитражный суд утверждает финансового управляющего в порядке, установленном ст. ст. 45, 213.4, 213.5, 213.9 Закона о банкротстве.

При подаче заявления должником в качестве организации, из числа членов которой должен быть утвержден финансовый управляющий, указана ААУ «ЦФОП АПК».

На основании определения арбитражного суда данной саморегулируемой организацией для утверждения судом в качестве финансового управляющего должника представлена кандидатура Волкова Сергея Александровича.

Поскольку данная кандидатура соответствует требованиям, предусмотренным ст. ст. 20 и 20.2 Закона о банкротстве, он может быть утверждена судом на должность финансового управляющего должника.

Фиксированная сумма вознаграждения финансовому управляющему устанавливается в размере, предусмотренном ст. 20.6 Закона о банкротстве.

Руководствуясь ст. ст. 184-185, 176, 223 АПК РФ, ст. ст. 32, 213.4, 213.6, 213.24 Закона о банкротстве, Арбитражный суд Московской области

Р Е Ш И Л :

Признать Загорскую Нину Геннадьевну (29.09.1969 года рождения, место рождения: г. Москва; место регистрации: Московская обл., р-н Одинцовский, дер. Кобяково

(гп Голицыно) ул. Центральная, д.73) несостоятельной (банкротом) и открыть в отношении неё процедуру банкротства гражданина – реализация имущества, сроком на 6 месяцев, до 21.10.2021 г.

Утвердить финансовым управляющим Загорской Н. Г. члена ААУ «ЦФОР АПК» Волкова Сергея Александровича (ИНН 783900988942, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 19990, адрес для переписки: 115533, г. Москва, пр. Андропова, д. 22, БЦ Нагатинский, Волкову С. А., тел. 8-911-910-75-81) с единовременным вознаграждением в размере 25 000,00 руб. за счет денежных средств и иного имущества должника, в случае его обнаружения, или денежных средств, причисленных на депозитный счет суда.

Обязать Загорскую Н. Г. не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании её банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у неё банковские карты.

Обязать Загорскую Н. Г. в течение трех дней представить финансовому управляющему информацию о своем имуществе, о счетах и вкладах (депозитах), в том числе по банковским картам, об остатках электронных денежных средств и о переводах электронных денежных средств от граждан и юридических лиц (включая кредитные организации), от органов государственной власти, органов местного самоуправления.

Назначить судебное заседание по рассмотрению итогов процедуры на 20.10.2021 г. в 10 час. 45 мин., кабинет 705 в помещении суда.

Финансовому управляющему к указанной дате представить отчет о результатах реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, а также реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов, мотивированное ходатайство о завершении реализации имущества, либо о продлении срока.

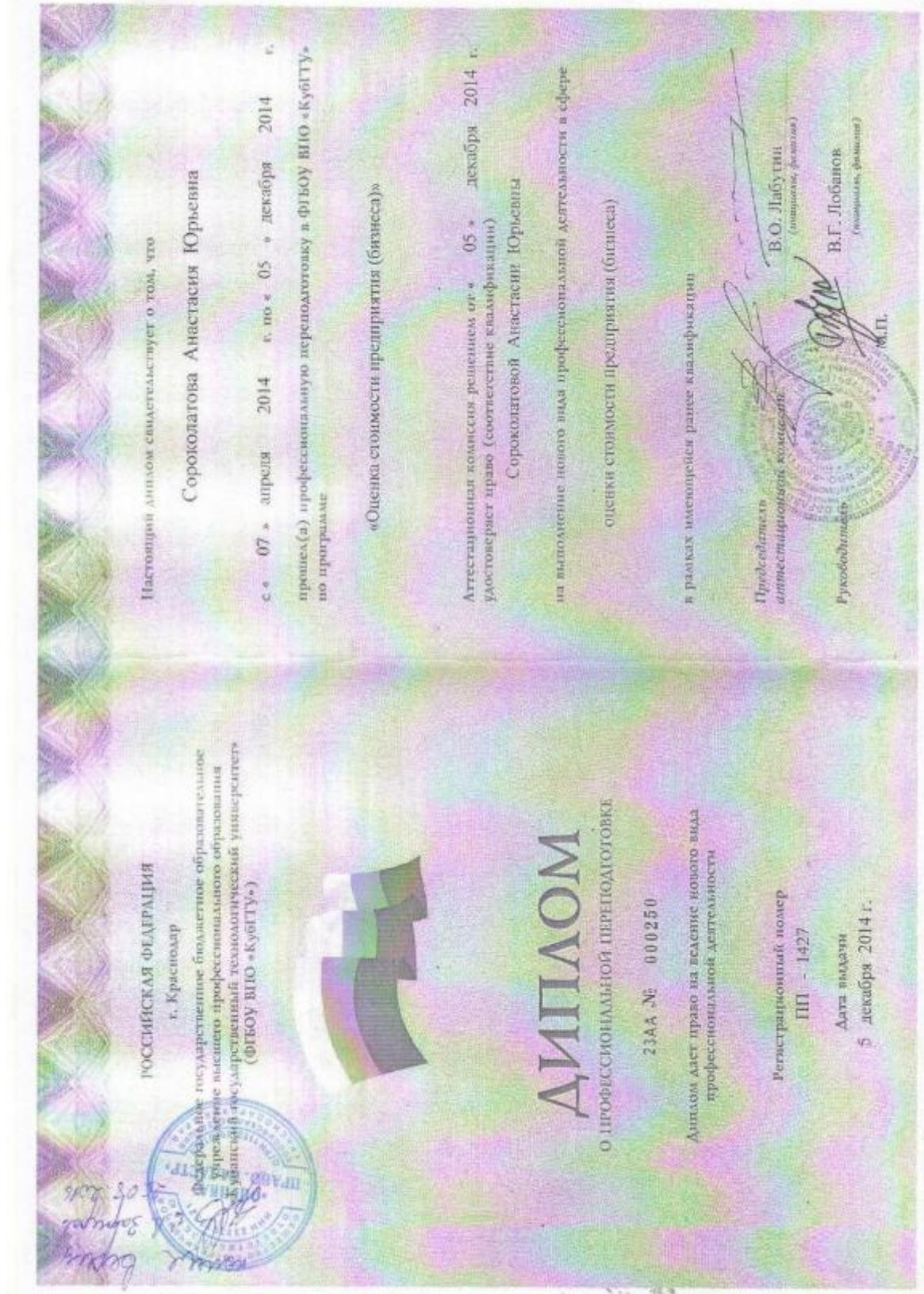
Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия через Арбитражный суд Московской области.

Судья

М. Г. Торосян

10.3. Копии документов исполнителя и оценщика







**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 3691R/776/03363/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №3691R/776/03363/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Малая Анастасия Юрьевна**
Местонахождение: Краснодарский край, Успенский р-н, с. Успенское, ул. Калинина, 120 А
ИНН: 010101429120

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

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

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

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

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

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «08» октября 2020г. и действует до «07» октября 2021г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Краснодарский филиал
0046107
Е.С. Кириллова

Страхователь:

/ А.Ю. Малая
Место и дата выдачи полиса:
г.Краснодар
«16» февраля 2021 г.

Страховщик

Страхователь

Полис № 3691R/776/03363/20

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024963-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Малой Анастасии Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.



016259 - KA1



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007405/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007405/21 от 29.07.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ОКДАС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115035, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, пер. 1-й Кадашевский, д. 13, стр. 1, этаж 3, помещение 1, комната 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» августа 2021 г. по «01» августа 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:

ООО «Абсолют страхование»
Первый заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

(подпись) М.П.
«29» июля 2021г.

(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:

ООО «ОКДАС»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
«29» июля 2021г.

(Иванова И.В.)