



Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТПАРТНЕР"

Аудиторские и юридические услуги, оценочная деятельность, экспертиза

ОТЧЕТ №8859

***Об оценке рыночной стоимости земельного участка с
кад. № 50:53:0020105:38, площадью 695 000 кв.м., рас-
положенного по адресу: Московская область, г. Лыт-
карино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им
Ленина»***

Рязань, 2020 г.

390000, Рязанская область, г. Рязань, ул. Садовая, д. 27,

литера БЗ, помещение НЗ, офис 3

тел./факс: 8(4912) 27-02-03; 29-33-37

р/с 40702810858000000554

в Рязанском РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Рязани

к/с 30101810900000000793

БИК 046126793, ОГРН 1026201257895

ИНН 6231047536, КПП 623401001

e-mail: apocenka@mail.ru

Жебелю Владиславу Валерьевичу.

Сопроводительное письмо

Уважаемый Владислав Валерьевич!

На основании Договора №02/12/2020 – 8859 ОЦ от 02 декабря 2020 года специалисты ООО «Аудитпартнер» произвели оценку рыночной стоимости земельного участка, с кад. № 50:53:0020105:38 площадью 695 000 кв.м., категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – многоквартирные жилые дома средней этажности.

Оценка проведена по состоянию на 01 января 2018 года.

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки №№1-3, утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод.

Рыночная стоимость земельного участка, на дату оценки, составляет:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Категория земель	Разрешенное использование	Рыночная стоимость, руб.
1	50:53:0020105:38	695 000	Земли населённых пунктов	Многоквартирные жилые дома средней этажности	1 868 160 000

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной заказчиком, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

Генеральный директор ООО «Аудитпартнер»

Беленикина Е.А.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	7
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	11
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРАВИЛА ДСО).....	12
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
9.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	13
9.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
9.4. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
10.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ ПО ИТОГАМ 2017г.....	18
10.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	20
10.3. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭКОНОМИКУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2017 ГОДА.....	22
10.4. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г.О ЛЫТКАРИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	22
10.5. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА 2017г.....	23
10.6. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ, ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ.....	27
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
11.1. ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	32
11.2. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА.....	33
11.3. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	34
11.4. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА.....	34
11.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	35
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	38
13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	38
13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА).....	55
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	57

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основные факты и выводы представлены в следующей таблице.

Таблица 1

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок с кад. № 50:53:0020105:38, общей площадью 695 000 кв.м, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома средней этажности, расположенный по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им Ленина»					
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	№ п/п	Кад. номер	Сравнительный, руб.	Затратный, руб.	Доходный, руб.	Рыночная стоимость, руб.
	1	50:53:0020105:38	1 868 160 000	не применялся	не применялся	1 868 160 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 695 000 кв.м, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома средней этажности, расположенный по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им Ленина», на дату оценки составляет 1 868 160 000 (Один миллиард восемьсот шестьдесят восемь миллионов сто шестьдесят тысяч) руб.					
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете. Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.					

Порядковый номер отчета от 07.12.2020 №8859

Основание для проведения оценки: Договор №02/12/2020 – 8859 ОЦ от 02 декабря 2020 года

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Задание на оценку

объект оценки	Земельный участок с кад. № 50:53:0020105:38, общей площадью 695 000 кв.м, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома средней этажности, расположенный по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им Ленина»
характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки отражены в документах, отраженных в п. 9.1 Настоящего Отчета
имущественные права на объект оценки	Собственность ООО «Трейд Инвест»
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право: право собственности Оценка проводится без учета ограничений и обременений
балансовая стоимость, руб.	н/д
цель оценки	Определение рыночной стоимости
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для представления в судебные инстанции с целью пересмотра кадастровой стоимости. Отчет об оценке составляется исключительно в соответствии с этой задачей и только при соблюдении сделанных допущений и ограничивающих условий, содержащихся в Отчете об оценке.
вид стоимости	Рыночная
дата оценки	01.01.2018
срок проведения оценки	02.12.2020 г. – 07.12.2020 г.
допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	На усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке)
оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость	Не приводит

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

Сведения о заказчике

Наименование	ИП Жебель Владислав Валерьевич
Реквизиты	ОГРН ИП: 319774600517981 ИНН 782508424892 Адрес: 123308, г. Москва, Карамышевская наб. д.34, кв.265 р/с: 40802 810 2000 0122 6372 в АО «Тинькофф Банк» к/с: 3010 1810 1452 5000 0974 БИК 044525974 Тел.: 8 (909) 646-57-57 Email: 6465757@bk.ru

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 4

Сведения об оценщиках

ФИО	Захарова Анжела Владимировна
Информация о членстве в СРОО	НП «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №1065 от 26.04.2018г.)
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом о профессиональной подготовке по курсу «Оценка собственности» (диплом КЛ №94052 от 08.06.2012г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2018 г.
Сведения о страховании гр. ответственности	ООО «Абсолют Страхование» (страховой полис №009-073-005237/20, срок действия: 09.02.2020г. – 08.02.2021г.)
Местонахождение оценщика	г. Рязань, ул. Садовая, д. 27, литера Б3, помещение Н3, офис 3
Номер контактного телефона оценщика, почтовый адрес оценщика, адрес электронной почты оценщика, наименование СРОО, в которой состоит оценщик.	8(4912) 27-02-03; 29-33-37 г. Рязань, ул. Садовая, д. 27, литера Б3, помещение Н3, офис 3 nco@mail.ru СРО «ДСО»
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Аудитпартнер»
ОГРН	1026201257895
Дата присвоения ОГРН	25.09.2002 г.
Местонахождение организации	390000, г. Рязань, ул. Садовая, д. 27, литера Б3, помещение Н3, офис 3
Контактная информация юридического лица	8(4912) 27-02-03; 29-33-37
Дополнительная информация	Страховой полис ответственности № 20050B4000001 выдан Страховым акционерным обществом «ВСК», сроком действия с 04.02.2020г. по 03.02.2021г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

Таблица 5

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

ФИО	Не привлекались
Наименование организации, должность	-
Квалификация по диплому	-
Степень участия	-

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Договора и Отчета об оценке, не имеют силы.
2. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
3. Отчет об оценке, составленный Исполнителем во исполнение настоящего Договора, достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
4. В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит её проверку.
5. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «Аудитпартнер» и оценщиков, выполняющих оценку в рамках настоящего договора (далее – оценщики), и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «Аудитпартнер» и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов оказания услуг ООО «Аудитпартнер», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий ООО «Аудитпартнер» и оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.
6. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
8. Оценка проводится в предположении, что на дату оценки на рассматриваемое имущество было зарегистрировано право собственности.
9. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

11. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
12. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
14. В соответствии с законодательством России кадастровая оценка определяется для имеющегося вида разрешенного использования земельного участка. Поскольку целью оценки является оценка для оспаривания кадастровой стоимости, то рыночная стоимость объекта оценки определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования.
15. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценка объекта оценки проводится на ретроспективную дату: на 01.01.2018 год. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. Оценщик провел осмотр объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
16. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.
17. При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
18. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты сделки прошло не более 6 месяцев.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применяемые стандарты и СРО «Деловой союз оценщиков»:

1. правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года),
2. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.,
3. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»¹.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.²

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

² Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) от 20.05.2015 г.

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРАВИЛА ДСО)

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Подготовка отчета об оценке.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 99/2020/363490876 от 02.12.2020г.;
2. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости №КУВИ-002/2020-44923410 от 02.12.2020г.

9.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (приведены в приложении), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлтерских компаний.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

9.3. Описание объекта оценки

9.3.1. Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на недвижимое имущество.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении при-

надлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

9.3.2. Обременения оцениваемого права

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 или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно данным выписки из ЕГРН №99/2020/363490876 от 02.12.2020 г. оцениваемый объект имеет ограничения прав в размере 2 588 кв.м (охранные зоны газораспределительных сетей). Поскольку площадь ограничений составляет значительно меньше 1% общей площади, влияния на стоимость данное обстоятельство не оказывает.

Учитывая цели и предполагаемое использование настоящей оценки, она проводилась без учета каких-либо ограничений и обременений.

9.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

В таблицах ниже приведены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 6

Количественные и качественные характеристики земельного участка с кад. № 50:53:0020105:38

Показатель	Значение
Объект оценки	Земельный участок
Кад. №	50:53:0020105:38
Адрес	Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им Ленина»
Площадь, кв. м	695 000
Кадастровая стоимость, руб.	4 621 854 250,00
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Многоквартирные жилые дома средней этажности
Имущественные права	Собственность
Собственник	ООО «Трейд Инвест»
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2020/363490876 от 02.12.2020г.

9.3.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

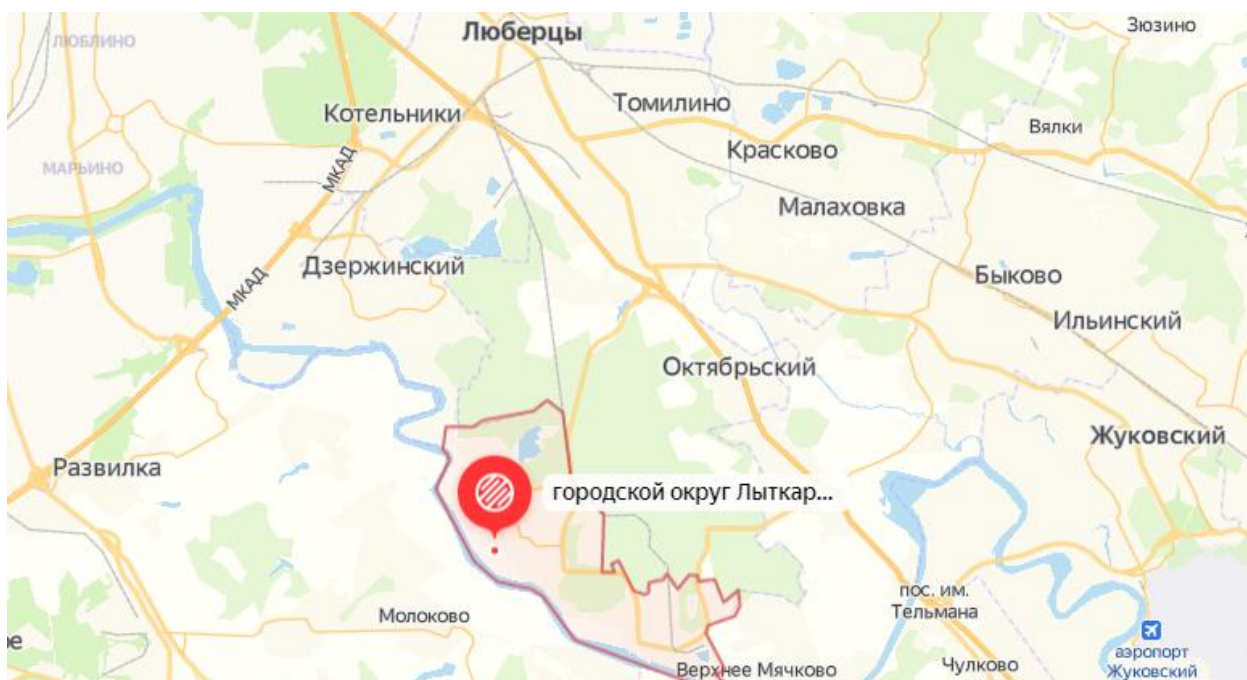
Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

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

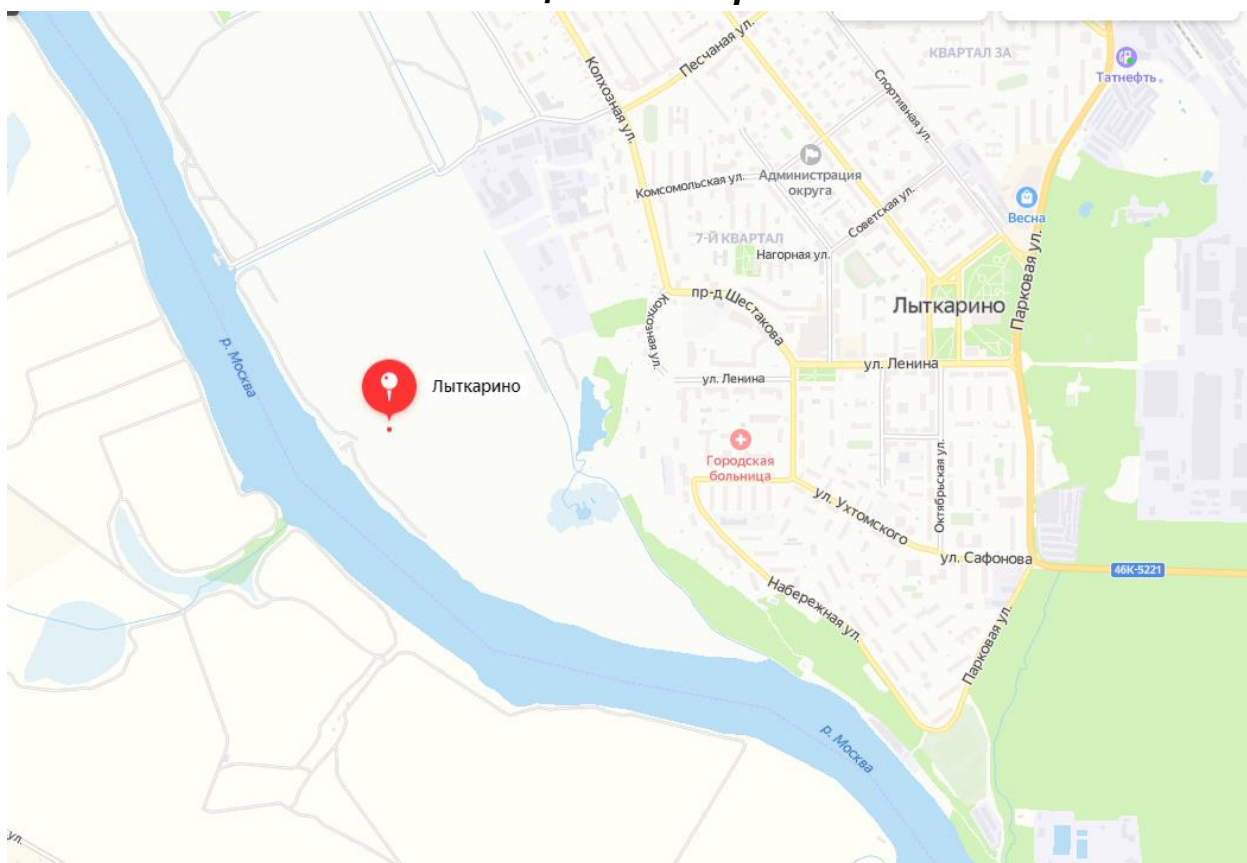
Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не имеется.

9.4. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им Ленина»



Расположение объекта оценки на карте Московской области



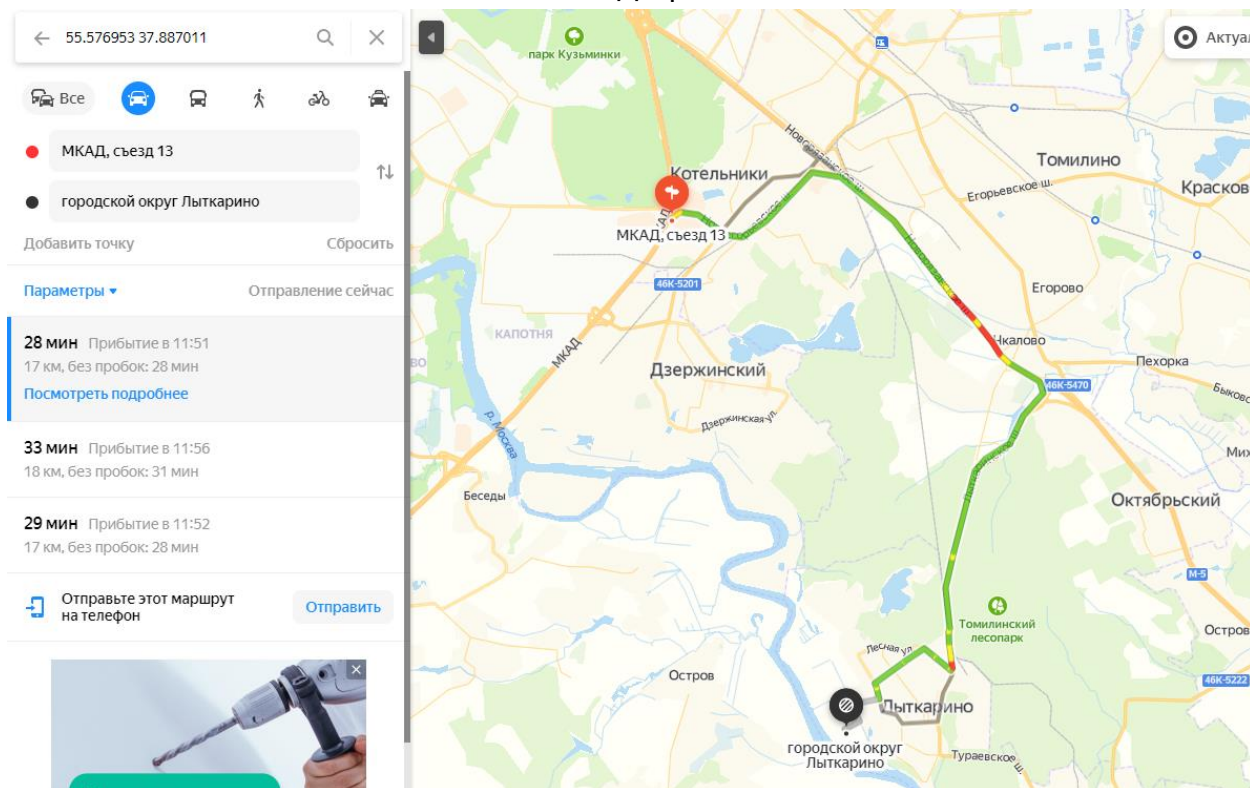
**Расположение объекта оценки на карте Московской области
(укрупненно)**

Локальное местоположение объекта оценки характеризует:

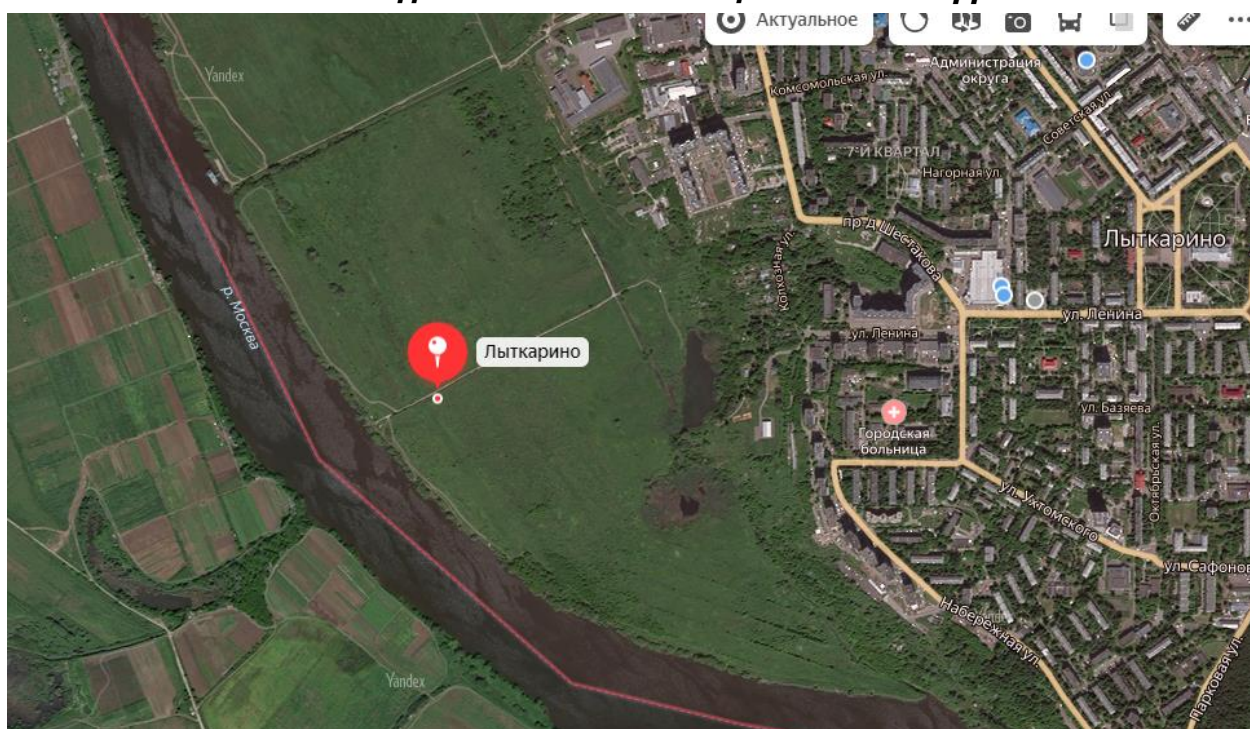
- район расположения объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком;
- подъездные пути к объекту оценки имеют асфальтовое покрытие;

- транспортную доступность можно охарактеризовать на хорошем уровне;
- окружающая застройка – жилая многоэтажная застройка;
- расстояние до МКАД – 17 км.

Удаление объекта оценки от МКАД приведено ниже.



Удаление Объекта оценки от МКАД



Космический снимок Объекта оценки на карте Московской области

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

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости в Московском регионе.

Таблица 7

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на коммерческую недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

Динамика основных показателей, проанализированная в дальнейших разделах, показывает, что макроэкономические факторы оказывают влияние на рынок недвижимости Московской области.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: объект принадлежит к сегменту рынка земельных участков Московской области.

10.1. Социально-экономическое положение России по итогам 2017г.³

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2017 год.

Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,4%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,5%.

Индекс промышленного производства в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,5%.

³ Источник:

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 102,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,0%.

Таблица 8

Основные экономические и социальные показатели

Показатели	2017г.	В % к 2016г.	Декабрь 2017г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.	2016г. в % к 2015г.	декабрь 2016г. в % к	
							декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ¹⁾				99,8		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		99,5	110,1	100,5	98,9	108,6
Индекс промышленного производства ²⁾		101,0		98,5	108,2	101,3	100,2	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5654,0	102,4	220,5	103,4	44,0	104,8	103,4	43,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5476,7	105,4	474,9	99,8	104,5	101,8	103,1	104,0
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	103,0	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1631,0	97,4	140,2	95,2	99,5	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	29804,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8	119,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8831,9	100,2	802,6	100,1	104,7	99,7	99,9	104,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	528,9 ³⁾	125,1 ⁴⁾	55,0 ³⁾	124,5 ⁵⁾	103,6 ⁶⁾	86,6 ⁴⁾	105,6 ⁵⁾	102,8 ⁶⁾
в том числе: экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6	107,3
импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0	96,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁷⁾	104,2 ⁸⁾				99,4 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		103,7		102,5	100,4	107,1	105,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		107,6		108,4	101,2	104,3	107,5	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций : номинальная, рублей	39085	107,2	50500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4
реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,0 ¹⁰⁾	93,5	3,9	94,5	99,7	99,5	92,7	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8 ¹⁰⁾	85,3	0,8	86,7	105,9	98,8	89,4	105,5

- ¹⁾ Первая оценка.
- ²⁾ По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
- ³⁾ Данные за январь-ноябрь 2017г. и ноябрь 2017г. соответственно.
- ⁴⁾ Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- ⁵⁾ Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- ⁶⁾ Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- ⁷⁾ Данные за январь-сентябрь 2017 года.
- ⁸⁾ Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
- ⁹⁾ Данные за периоды 2017г. - оценка.
- ¹⁰⁾ В среднем за месяц.

10.2. Общая информация о Москве и Московской области

Московская область (Подмосковье) – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области – город Москва.

Площадь области – 44 379 км²; по этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет 7 048 084 чел.

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 Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 36 районов, 31 города областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Свое название область получила по городу Москве, который, 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 сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области на территории городского поселения Красногорск в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти перемещено туда.

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 11 979 529 чел., самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва – важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бас-

сейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Экономика

Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году – 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году – 122,3 %), объём платных услуг населению – 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Транспорт

Москва – крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд. человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

На основании данных, опубликованных рейтинговым агентством «Эксперт РА», Инвестиционный рейтинг региона – 1В, что означает высокий потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 36-е место, по инвестиционному потенциалу – 1-ое место. Наименьший риск – экономический и финансовый, наибольший – криминальный. Москва имеет повышенный инвестиционный потенциал почти по всем видам частных потенциалов.

Антикризисная устойчивость. Регион успешно противостоит влиянию мирового финансового кризиса. В области создан совет по антикризисным программам, выполняются антикризисные программы мероприятий.

10.3. Основные экономические и социальные показатели, характеризующие экономику Московской области в январе-ноябре 2017 года

Таблица 9

Основные экономические и социальные показатели, млн. рублей

Показатели	январь – ноябрь 2016 года	январь – ноябрь 2017 года	ноябрь 2017 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года		в % к октябрю 2017 года
Индекс промышленного производства	113,6	112,6	101,6
Строительство	98,8	96,9	98,7
Ввод в действие жилых домов	106,5	106,7	90,1
Инвестиции (январь-сентябрь)	98,5	97,3	х
Розничная торговля	101,3	105,6	99,5
Платные услуги	96,5	100,5	102,6
Заработная плата (январь-октябрь)	106,9	107,7	101,3
Справочно: рублей	42 354	45 403	(октябрь к сентябрю) 46 271
Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения (в среднем за сентябрь-ноябрь)	3,0	2,9	х
Инфляция (в % к декабрю предыдущего года)	105,9	102,3	100,43

10.4. Краткая характеристика г.о Лыткарино Московской области⁴

Город (с 1957) в Московской области России, на левом берегу р. Москвы (грузовой порт), в 6 км к юго-востоку от Москвы (от МКАД) и в 10 км к югу от города Люберцы. Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ как единственный населённый пункт в его составе.

В 1957 году Лыткарину присвоен статус города районного подчинения.

Центр города получает правильную планировку и застраивается четырёх- и пятиэтажными домами. В 1961 году открыт дворец культуры «Мир». В 1960-е годы в южной части города создаётся промышленная зона Тураево, где размещаются предприятия авиационной промышленности. В 1974 году прекратили добычу песка в Волкушинском карьере; он заполнился водой и превратился в озеро с песчаными пляжами.

В 1975 году город перешёл из районного в областное подчинение.

Вдоль поймы реки Москвы до сих пор сохраняются деревенские дома бывшего села.

Площадь городского округа — 1729 га.

Муниципальное образование граничит:

с Раменским районом (на юго-востоке),

с городским округом Дзержинский (на северо-западе),

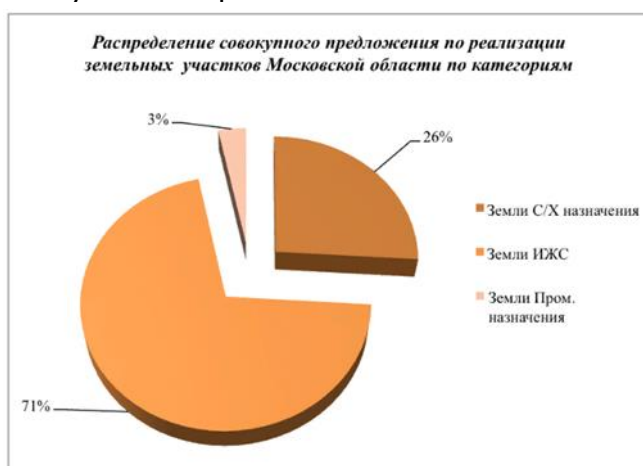
⁴ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Лыткарино>

с городским поселением Люберцы Люберецкого муниципального района (на севере и северо-востоке),
с сельским поселением Островецкое Раменского муниципального района (на востоке),
с сельским поселением Чулковское Раменского муниципального района (на юге),
с сельским поселением Молоковское Ленинского муниципального района (на юге и юго-западе).

10.5. Краткий обзор рынка земельных участков Московской области на 2017г.⁵

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 выше, 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%.

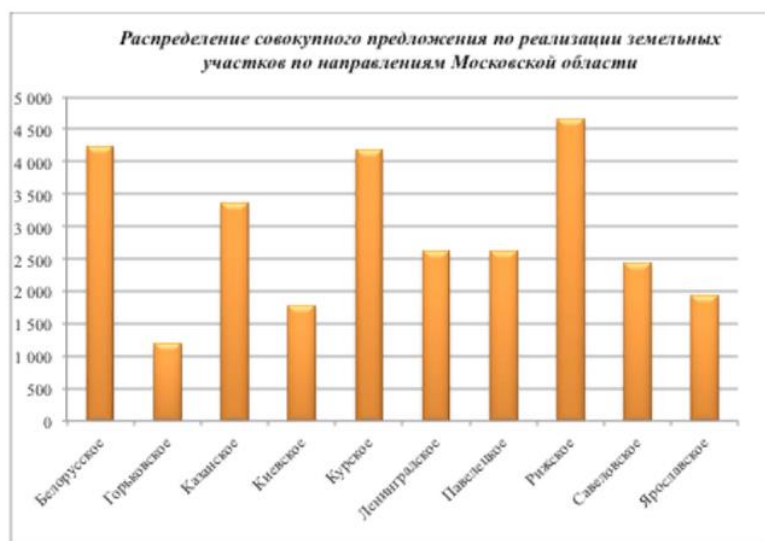


Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже, 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:

⁵ Источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-koniec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>



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. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Саяно-Саянское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД.

Как видно из информации, представленной выше, самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;
10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в /Таблице 2,

/которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

			Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
№ п/п	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД.

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод: - максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку,

- минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку,

- минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку,

- минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

10.6. Ценообразующие факторы и обоснование их значений, диапазонов значений⁶

В качестве основных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости Московской области можно выделить:

1. Вид права пользования;
2. Финансовые условия;
3. Условия продажи;
4. Дата предложения;
5. Снижение цены в процессе торгов;
6. Местоположение и окружение;
7. Размер объекта;
8. Назначение;
9. Наличие коммуникаций;
10. Близость водного объекта.

Вид права пользования. Право пользования объектом определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя рынок коммерческих объектов в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного объекта, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства.

Финансовые условия. Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки в отношении земельного участка зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам с земельными участками могут быть денежными, ценными бумагами или натуральные (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться единовременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки в отношении земельного участка и датой проведения расчетов по заключенной сделке. Последнее часто встречается в случаях использования ипотечных (кредитных) средств для расчетов по сделке. Продавцов земельных участков наиболее привлекает оплата денежными средствами и без предоставления рассрочки.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки.

Условия продажи. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений,

⁶ По материалам: <http://www.issledovanie.ru>

объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Дата предложения. Цены даже на одни и те же земельные участки могут отличаться от года к году. Наиболее изменчивый характер цен проявляется в отношении земельных участков для ИЖС и садовых земельных участков, минимально – для земельных участков с коммерческими видами разрешенного использования.

Тип цены (цена сделки или цена предложения). Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя. Вместе с тем, существует ряд случаев, когда продавец принципиально не идет на уступки.

Величина корректировки на торг определялась на основании данных справочника расчетных данных (СРД №21), 2017г.: интервал скидки на торг для земельных участков составляет от 12 до 15%, среднее 13,5%.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота. Перевод земли из одной категории в другую в большинстве случаев возможен, но связан со значительными временными и финансовыми затратами. В то же время смена целевого назначения в рамках одной категории вполне возможна и зачастую не представляет большой сложности.

Вид права пользования земельным участком. Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти.

В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Расстояние до областного центра. Чем ближе объект расположен к областному центру, тем он имеет большую привлекательность для потенциальных покупателей. Наибольшей ликвидностью отличаются объекты,

которые расположены в районных центрах (более 50%) или на территориях, близко расположенных к городу.

Местоположение и окружение. Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Выбирая участок под ИЖС люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых. Также для этих целей важен тот факт, чтобы местоположение участка было не слишком удалено от областного центра. В то же время для иных назначений, например с/х производство, фактор местоположения не является определяющим.

Для коммерческих земель играет большую роль то, в каком районе города расположен объект, в то время как для земель промышленности фактор местоположения не оказывает существенного влияния.

Размер земельного участка. Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента. Самые большие участки, представленные на рынке, как правило, относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Более подробно влияние ценообразующих факторов на оцениваемый земельный участок описано ниже, в рамках оценки рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом.

Выводы по результатам анализа

Во время анализа рынка, Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, по которым была доступна вся необходимая информация.

Данные сведены в таблицу.

Таблица 10

Предложения по продаже земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Московская обл., г. Лыткарино, ПК "Сельскохозяйственная артель "Колхоз им Ленина"	Московская обл, р-н Люберецкий, рп. Томилино, мкр. Птице-фабрика	Московская область, г.Ногинск	Московская обл, г. Звенигород, Соловьиная балка, 15 км. ММК (Можайско-Волоколамское шоссе)
Целевое использование	Земли населённых пунктов/ Многоквартирные жилые дома средней этажности	Для среднеэтажной смешанной и многоэтажной жилой застройки	Многоквартирные жилые дома (предельное количество этажей-17)	Для многоэтажной застройки
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Газ, вода, канализация	По границе
Дата продажи/Дата выставления на торги	01.01.2018	14.12.2017	07.12.2017	11.10.2017
Цена предложения, руб.		750 000 000	100 000 000	200 000 000
Цена предложения, руб./кв. м.		4 286	3 390	3 651
Площадь участка, кв. м.	695 000	175 000	29 500	54 781
Источник информации		https://web.archive.org/web/20171214075805/http://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy	https://web.archive.org/web/20171207142548/http://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastr oyku/zemlya_pod_mnogoetazhnoe_stroitelstvo_2_95_ga_noginski/	http://web.archive.org/web/20171011174204/http://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-547-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zvenigorod

Основные характеристики рынка

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения относительно стабильные
Спрос	Стабильный
Предложение	Дефицитное
Ликвидность	Сроки экспозиции от полугода до года
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Вызваны ростом курса валют по отношению к рублю и различиями в привязке стоимости объектов к национальной/иностранной валюте.

Примерный диапазон стоимости предложения земельных участков, предназначенных под многоэтажную/среднеэтажную застройку в районе расположения объекта оценки составляет 2 000 – 4 500 руб./кв.м.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости объекта оценки.

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

11.1. Понятие рыночной стоимости

Виды стоимости определены Федеральных стандартах оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки, не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.).

Кадастровая стоимость (стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона).

11.2. Описание подходов к оценке имущества

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки недвижимости, путем сопоставления оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных по своим свойствам) объектов после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему, для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым и выбранным объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада. Сравнительный

подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки недвижимости, основанных на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию объекта, с учетом всех видов износа. Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения. В целях анализа земля рассматривается отдельно от зданий и сооружений. Полученная затратным подходом оценка более подходит к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости строительства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным.

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки недвижимости, основанных на определении стоимости будущих доходов от ее использования. В рамках этого подхода требуется определить текущую стоимость всех будущих доходов от владения и эксплуатации недвижимости.

11.3. Основные этапы процесса оценки

Таблица 12

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Анализ представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

11.4. Выбор подходов к оценке имущества

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

В процессе работы Исполнитель, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости недвижимого имущества и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Выбор подходов к оценке и методов оценки в рамках подходов

Подход к оценке	Метод оценки в рамках подхода к оценке	Обоснование отказа от использования подхода к оценке / Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подходов
Доходный подход	метод капитализации дохода	Отсутствие свободной информации о рынке аренды земельных участков, поскольку в большинстве случаев арендодателем выступает государство, не позволило в полной мере использовать метод капитализации. Принимая во внимание цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, сроки выполнения оценки, а также НЭИ, Исполнитель принял решение не применять данный метод в рамках настоящего Отчета.
	метод остатка	Использование метода остатка и метода предполагаемого использования Оценщик счел некорректным ввиду того, что их применение сильно ограничено отсутствием обоснованных данных, а достоверность и адекватность результатов может быть сильно занижена в связи с большим количеством допущений, которые вынужден применять Оценщик.
	метод предполагаемого использования	
Сравнительный подход	метод сравнения продаж	В открытом доступе имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) с земельными участками, аналогичными оцениваемому по местоположению и другим ценообразующим факторам, ввиду чего в рамках настоящего Отчета применялся метод сравнения продаж
	метод выделения	Исполнитель принял решение отказаться от использования метода, поскольку, в данном случае объектом оценки является только земельный участок (без улучшений) и имеется возможность применения метода сравнения продаж.
	метод распределения	Исполнитель принял решение отказаться от использования метода, поскольку, в данном случае объектом оценки является только земельный участок (без улучшений) и имеется возможность применения метода сравнения продаж.
Затратный подход	-	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.

11.5. Согласование результатов

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Простой расчет среднего арифметического между результатами, полученными в рамках трех различных подходов, как правило, некорректен. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина полученных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + C_3 \times K_3}{K_1 + K_2 + K_3}, \text{ где:}$$

C - средневзвешенная рыночная стоимость;

C1 - рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

C2 - рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом;

C3 - рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом;

K1; K2; K3 - весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от полноты и достоверности информации, используемой при применении методик того или иного подхода, возможности методов отразить намерения потенциального инвестора учесть конъюнктуру рынка, специфику оцениваемого объекта и т.п. Они определяются самими оценщиками экспертно, исходя из своего опыта практической работы.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ) определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

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

- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Экономическая и финансовая реализуемость: рассмотрение того, какой вид использования осуществим в рамках текущей экономической конъюнктуры с учетом имеющихся у участников рынка финансовых ресурсов.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома средней этажности. Использование участка каким-либо образом, отличным от разрешенного использования, во-первых, юридически неправомерно и во-вторых, учитывая размеры и местоположение участка, экономически нецелесообразно.

Таким образом, разрешенное использование участков является, в данном случае, наиболее эффективным вариантом использования.

13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

13.1. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения:

1. Права собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Состояние рынка.
5. Месторасположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.
8. Использование.
9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

При анализе рынка недвижимости, на дату оценки не была обнаружена информация по объектам недвижимости, целиком сходными с оцениваемым объектом. В связи с этим, Оценщик при применении метода сравнительного подхода использовал наиболее близкие к оцениваемому объекту недвижимости объекты-аналоги, по которым имеется достаточное количество информации, учитывая различия между объектом оценки и аналогами путем внесения соответствующих корректировок.

Расчет оцениваемого объекта на данном этапе производился по общей площади недвижимости.

В результате исследования рынка недвижимости были учтены следующие данные по продаже земельных участков под многоэтажное/среднеэтажное строительство, расположенных в Московской области, информация о которых представлена в таблице.

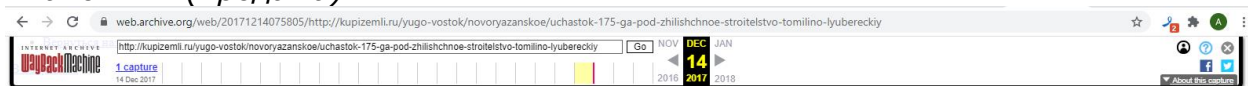
13.1.1. Описание сопоставимых объектов-аналогов

Таблица 14

Описание объектов-аналогов (продажа)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Московская обл., г. Лыткарино, ПК "Сельскохозяйственная артель "Колхоз им Ленина"	Московская обл, р-н Люберецкий, рп. Томилино, мкр. Птицефабрика	Московская область, г.Ногинск	Московская обл, г. Звенигород, Соловьиная балка, 15 км. ММК (Можайско-Волоколамское шоссе)
Удаленность от МКАД, км		10	58	45
Целевое использование	Земли населённых пунктов/ Многоквартирные жилые дома средней этажности	Для среднеэтажной смешанной и многоэтажной жилой застройки	Многоквартирные жилые дома (предельное количество этажей-17)	Для многоэтажной застройки
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Газ, вода, канализация	По границе
Дата продажи/Дата выставления на торги	01.01.2018	14.12.2017	07.12.2017	11.10.2017
Цена предложения, руб.		750 000 000	100 000 000	200 000 000
Цена предложения, руб./кв. м.		4 286	3 390	3 651
Площадь участка, кв. м.	695 000	175 000	29 500	54 781
Источник информации		https://web.archive.org/web/20171214075805/http://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy	https://web.archive.org/web/20171207142548/http://www.invst.ru/prodaja/zemlya_pod_zastroyku/zemlya_pod_mnogoetazhnoe_stroitelstvo_2_95_ga_noginsk/	http://web.archive.org/web/20171011174204/http://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-547-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zvenigorod

Аналог №1 (продажа)



Лот №4529 Участок 17.5 га под жилищное строительство, Томилино, Люберецкий район

Направление, от МКАД

[Юго-Восток, Новорязанское](#) 6 км.

Расположение

[Люберецкий район](#) рядом с [Томилино](#)

Категория / ВРИ

[ЗНП](#) / [ЖС](#)

Рекомендуемые цели использования

[Жилищное строительство многоэтажное/среднеэтажное](#)

Площадь, га

17.50

Юридический статус

Собственность

Кадастровый номер

50:22:0040204:289, 50:22:0000000:98362, 50:22:0040204:293, 50:22:0040204:292, 50:22:0040204:291

Стоимость

Р

\$

€

750 000 000 q

12 680 790 \$

10 796 760 €

(~

428 572 q

7 247 \$

6 170 €

за сотку)

Дополнительные изображения



Аналог №2 (продажа)

web.archive.org/web/20171207142548/http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_mnogozetazhnoe_stroitelstvo_2_95_ga_noginsk/

49 captures 14 Jul 2017 - 25 Jul 2019

NOV DEC JAN 07 2017 2018

8 (495) 772-76-58

> Ногинский район

Земля под многоэтажное строительство 2.95 Га, Ногинск

100 000 000 RUB

338 983 RUB за сотку
лат 38428

Местоположение

Ногинск, Ногинский район, Московская область

Шоссе: Горьковское шоссе (М7)

От МКАД: 58 км

Площадь: 2.95 га

Цели использования:

Земли под многоэтажное строительство

Фото Карта



Участок

Площадь: 2.95 га

Вид права: Собственность

Категория земли: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

Многоквартирные жилые дома (предельное количество этажей-17)

Коммуникации

Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "Земля под многоэтажное строительство 2.95 Га, Ногинск", лот 38428

Введите цифры с картинки:



Отправить

Горьковское шоссе (М7 «Волга»)

Горьковское шоссе (М7) Федеральная автомобильная дорога М7 «Волга» (Горьковское шоссе) – автомобильная дорога федерального значения Москва – Владимир – Нижний Новгород – Казань – Уфа (с подъездами к Владимиру, Иванову, Чебоксарам, Ижевску, Перми).

Читать дальше >

web.archive.org/web/20171207142548/http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_mnogozetazhnoe_stroitelstvo_2_95_ga_noginsk/

49 captures 14 Jul 2017 - 25 Jul 2019

NOV DEC JAN 07 2017 2018

8 (495) 772-76-58

От МКАД: 58 км

Площадь: 2.95 га

Цели использования:

Земли под многоэтажное строительство



Участок

Площадь: 2.95 га

Вид права: Собственность

Категория земли: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

Многоквартирные жилые дома (предельное количество этажей-17)

Коммуникации

Электричество: По границе

Газ: Магистральный

Водоснабжение: Центральное

Канализация: Центральная

Описание

Продажа земли в Ногинске, Московская область. Общая площадь участка - 2.95 Га. Есть возможность подключения всех центральных коммуникаций. Проработан ГПЗУ. Проектом предусмотрено строительство 4-х жилых домов высотой 9 этажей со встроенными нежилыми помещениями. Квартиры: 1051 шт., общая площадь 39411 кв.м.; продаваемые 35225 кв.м. Нежилые помещения: общая площадь 4046,1 кв.м. Возможно соинвестирование. Мы готовы предложить комфортные схемы приобретения проекта: 1. Покупка за деньги; 2. Покупка за комбинацию деньги + доля в площадях проекта.

Введите цифры с картинки:



Отправить

Горьковское шоссе (М7 «Волга»)

Горьковское шоссе (М7) Федеральная автомобильная дорога М7 «Волга» (Горьковское шоссе) – автомобильная дорога федерального значения Москва – Владимир – Нижний Новгород – Казань – Уфа (с подъездами к Владимиру, Иванову, Чебоксарам, Ижевску, Перми).

Читать дальше >

Аналог №3 (продажа)

← → Не защищено | web.archive.org/web/20171011174204/http://kupi Zemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-547-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zvenigorod

Internet Archive Wayback Machine 1 capture 11 Oct 2017

KupiZemli Населенный пункт Добавить участок +7 (495) 215-53-37

Цели использования Категория/ВРИ Шоссе Район Очистить Списанием

Направление, от МКАД	Запад, Новорижское 45 км.
Категория / ВРИ	ЗНП / АТК
Рекомендуемые цели использования	Жилищное строительство многоэтажное/среднеэтажное, Торгово-развлекательный комплекс, Придорожный бизнес/АЗС/Стоянка, Промышленно-складской комплекс
Площадь, га	5.47
Юридический статус	Собственность
Кадастровый номер	50:49:0010106:267
Стоимость	200 000 000 ₽ (~ 365 631 ₽ за сотку)

Получившая web.archive.org

← → Не защищено | web.archive.org/web/20171011174204/http://kupi Zemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-547-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zvenigorod

Internet Archive Wayback Machine 1 capture 11 Oct 2017

KupiZemli Населенный пункт Добавить участок +7 (495) 215-53-37

Цели использования Категория/ВРИ Шоссе Район Очистить Списанием



Выборки

[Примыкает к шоссе](#)

Описание

На продажу выставлен земельный участок площадью 5,47 га в черте г. Звенигород. Расположен на расстоянии 45 км от МКАД по Новорижскому или Можайскому шоссе. На западе примыкает к жилой застройке и складским комплексам, по восточной границе проходит Малое Бетонное Кольцо (А-107). На границе участка расположены ТП, подключение возможно. Территория покрыта древесно-кустарниковой растительностью. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения многофункционального офисно-делового и торгового комплекса и многоэтажной жилой застройки.

Оставить заявку или Задать вопрос

Как Вас зовут

Ваш номер телефона Компания

Текст Вашего сообщения

Оставить заявку

13.1.2. Выбор единицы сравнения

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м. На момент проведения оценки Оценщик выбрал для анализа 3 аналога, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая Объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

13.1.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Сопоставление стоимости рассматриваемых объектов-аналогов происходит по следующим параметрам:

- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- на удаление от МКАД;
- на направление от МКАД;
- на площадь;
- на назначение;
- на близость водоема;
- на наличие коммуникаций.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по основным ценообразующим факторам.

Корректировка на наличие ИРД

Исходно-разрешительная документация (ИРД) — документация, выдаваемая специальным органом власти или уполномоченной организацией за фиксированную плату (при необходимости) и в обязательном порядке (при условии соблюдения всех нормативных требований в отношении проектной и рабочей документации) в процессе проектирования и строительства Объекта, по запросу Застройщика (собственника или арендатора земельного участка), либо действующему в его интересах юридическому лицу.

ИРД включает в себя:

- Изменение разрешенного использования земельного участка;
- Технические условия на присоединение к сетям инженерного обеспечения;
- Градостроительный план земельного участка;
- Заключение государственной экспертизы проекта (на стадии «проектная документация»);
- Разрешение на строительство;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Исследуемый земельный участок оценивается как условно свободный, объекты-аналоги продаются с комплектом исходно разрешительной документацией, следовательно, требуется внесение корректировок.

Корректировка определяется по данным Сборника рыночных корректировок СРК-17 (ООО «Научного центра профессиональной оценки», под ред. к.т.н. Яскевич Е.Е. – Москва, 2017г.)

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	12...29%	Москва, С-П., М.О.

Объект оценки в отличие от объекта-аналога №2 не имеет ИРД, что требует введения корректировки, аналоги №1 и №3 сопоставимы с оцениваемым объектом. Учитывая индивидуальные особенности земельного участка размер корректировки составит: $(1/(1+12\%) - 1) \cdot 100 = -10,7\%$.

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, следовательно, размер корректировки равен нулю.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

Для определения стоимости земельного участка, Оценщик использовал ретроспективные данные по ценам предложений на участки земель с разрешенным использованием: для объектов рекреации, срок экспозиции объектов-аналогов не превышает среднерыночного срока экспозиции для аналогичных объектов (12 месяцев), а также согласно данным Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области, Выпуск №1⁷ изменений стоимости земли за 2017 год, способных повлиять на стоимость объектов не выявлено, таким образом, данный фактор не оказывает влияния на стоимость, размер корректировки составил 0%.

Год	Месяц	Индекс даты
2017	Январь	2,57
	Февраль	2,57
	Март	2,57
	Апрель	2,57
	Май	2,57
	Июнь	2,57
	Июль	2,57
	Август	2,57
	Сентябрь	2,57
	Октябрь	2,57
	Ноябрь	2,57
	Декабрь	2,57

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Среднее значение диапазона корректировки на торг для земельных участков на основании данных справочника расчетных данных⁸, составляет 13,5%.

⁷ https://www.esm-invest.com/time_adjustment_01012018

⁸ Справочник расчетных данных, (СРД-2017), Москва, 2017 год

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
	Средние города								
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
	Крым								
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.									

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Таким образом, для целей настоящих расчетов с учетом экономической ситуации и степени ликвидности объекта, величина скидки на торг принята на уровне 13,5%.

Корректировка на общее местоположение

Исследуемый земельный участок и сравниваемые объекты расположены в Московской области в различных направлениях и на различном расстоянии до МКАД, следовательно, требуется введение корректировки.

Корректировка на направление от МКАД:

Исследуемый земельный участок расположен на Новорязанском шоссе, объекты-аналоги расположены на Новорязанском, Горьковском и Новорижском/Минском шоссе (для расчета использовались среднее между средними стоимостями данных шоссе). Корректировка на направление вносится на основании аналитической статьи «РВК-недвижимость»⁹ и составляет для объектов-аналогов:

Объект-аналог №1: 0%;

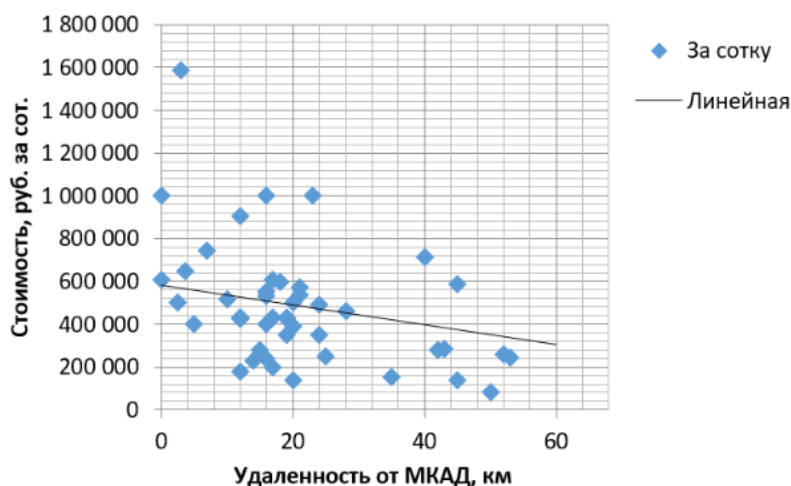
Объект-аналог №2: $(187092/200749-1)*100=[-6,8\%]$;

Объект-аналог №3: $(187092/270754,5-1)*100=[-30,9\%]$.

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Ср. цена участка, руб.	Прирост за год
1	Осташковское	424 779	6 839 645	-2,5%
2	Минское	273 155	3 569 221	-3,3%
3	Новорижское	268 354	3 524 048	1,8%
4	Можайское	269 263	3 477 823	-1,7%
5	Пятницкое	258 774	3 401 748	-2,2%
6	Ярославское	251 846	3 218 652	-3,8%
7	Рогачевское	247 983	3 185 741	1,1%
8	Волоколамское	267 335	3 088 341	-2,7%
9	Ленинградское	231 475	3 074 388	-3,9%
10	Дмитровское	238 733	3 047 191	2,6%
11	Варшавское	235 084	2 997 036	-4,7%
12	Щелковское	230 172	2 876 199	-1,2%
13	Новокаширское	219 282	2 784 267	2,6%
14	Симферопольское	223 409	2 764 268	3,4%
15	Каширское	220 655	2 669 375	-3,7%
16	Киевское	213 469	2 576 243	-2,0%
17	Фряновское	209 861	2 448 371	-4,9%
18	Горьковское	200 749	2 370 934	-5,1%
19	Носовихинское	198 564	2 080 946	-1,9%
20	Новорязанское	187 092	1 790 754	-3,8%
21	Егорьевское	188 564	1 647 062	-5,3%

⁹ <https://realty.rbc.ru/news/5a21302d9a79473ed200e11f>

Корректировка на удаление от МКАД:



Функция зависимости стоимости от удаленности от МКАД
 $y = -4591,2x + 580502$

График 1. Зависимость стоимости 1 сотки земельного участка от удаленности от МКАД

Корректировка рассчитана на основании данных Журнала «Оценка инвестиций», анализ рынка земельных участков, МКАД, Московская область, удаленность, местоположение¹⁰:

Согласно приведенной выше формуле расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 15

Расчет величины корректировок на удаленность

Наименование	Объект экспертизы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расстояние до МКАД, км	17	10	58	45
Условная стоимость	502452	534590	314212	373898
Корректировка на размер, %		-6,0	59,9	34,4

Корректировка на общую площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки для земель под МЖС (многоэтажное/среднеэтажное строительство) определялся на основе данных, отражающих зависимость стоимости земельного участка от его площади в расчете на единый показатель (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, Н.Новгород, 2017 год). Размер корректировок, на основе представленных данных, приведен в расчетной таблице.

¹⁰ <http://www.esm-invest.com/ru/Impact-of-remoteness-from-Moscow-ring-road-on-the-cost-of-land-11-April-2018>

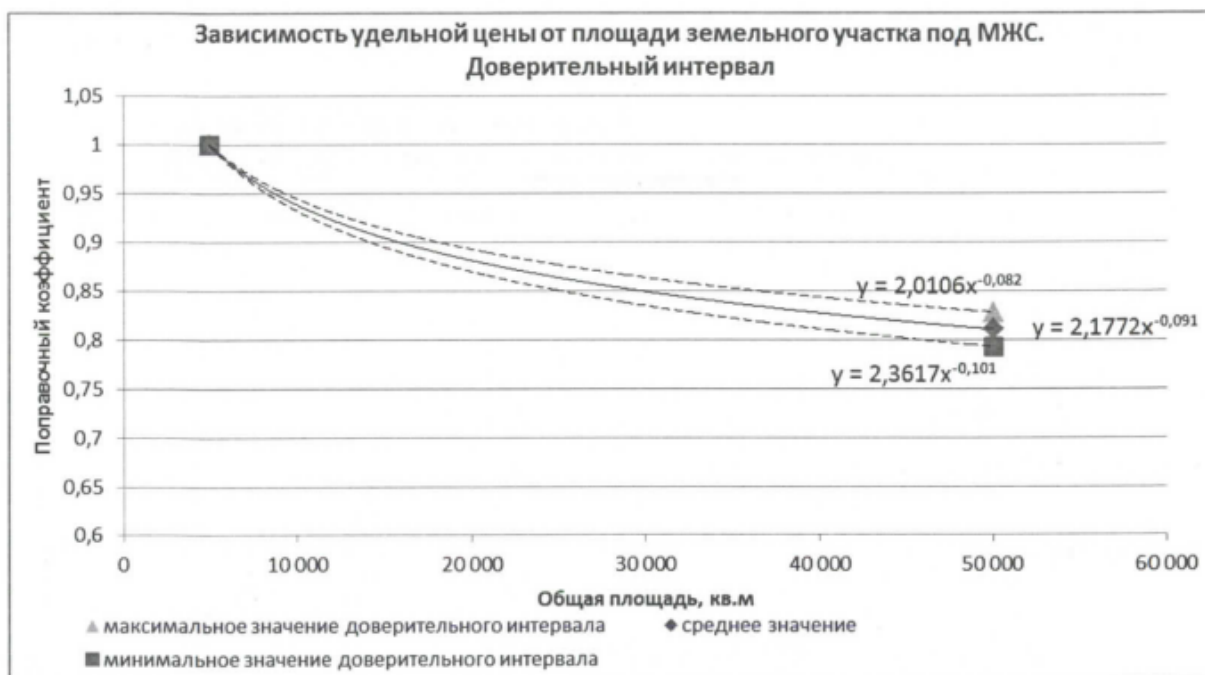


Рис. 75

Корректировка на категорию земель

На дату оценки, рассматриваемый земельный участок, как и участки-аналоги, предполагают многоэтажное/среднеэтажное строительство, корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на близость водоема

В Справочнике оценщика недвижимости, Н.Новгород, 2017 год, авторы выделяют следующие ценообразующие факторы для участков под МЖС:

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные
участки под МЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Поскольку для земельных участков под многоэтажное/среднеэтажное строительство такой ценообразующий фактор как расположение относительно водоема отсутствует, корректировка по данному фактору не вносилась.

Корректировка на наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Поскольку оцениваемый участок и участки-аналоги №1 и №3 сопоставимы по данному параметру, внесение корректировки не требуется. У объекта №2 имеются газ, вода и канализация на участке, в связи с чем, требуется введение

корректировки. Корректировка вносилась на основании данных статриелт.ру¹¹, учитывая расположение земельного участка в черте населенного пункта размер корректировки рассчитан на минимальном уровне. Таким образом, размер корректировки для объекта-аналога №2 составит: $(1/(1,09*1,04*1,06)-1)*100 = -16,8\%$.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,15	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

13.1.4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Для каждого аналога определялась сумма внесенных ненулевых корректировок (сумма аналога). Далее суммировалось общее количество корректировок по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общей суммы к сумме количества внесенных ненулевых корректировок аналога, т.е. общая сумма / сумма аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам. Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам. Оценщиком дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\%$$

где,

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку значение коэффициента вариации (13%) меньше допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

13.1.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Необходимо отметить, что полученные результаты удельной стоимости соответствуют рыночному диапазону, отраженному в разделе 10.6 настоящего отчета.

Таблица 16

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кад. № 50:53:0020105:38 методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		750 000 000	100 000 000	200 000 000
Наличие ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Корректировка, руб.		0	-10,7	0
Скорректированная цена, руб		750 000 000	89 300 000	200 000 000
Цена предложения, руб./кв.м		4 286	3 027	3 651
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 286	3 027	3 651
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 286	3 027	3 651
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 286	3 027	3 651
Дата оценки/выставления на торги	01.01.2018	14.12.2017	07.12.2017	11.10.2017
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 286	3 027	3 651
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-13,5	-13,5	-13,5
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 707	2 618	3 158
Местоположение	обл. Московская, г. Лыткарино, ПК "Сельскохозяйственная артель "Колхоз им Ленина"	Московская обл, р-н Люберецкий, рп. Томилино, мкр. Птицефабрика	Московская область, г.Ногинск	Московская обл, г. Звенигород, Соловьиная балка, 15 км. ММК (Можайско-Волоколамское шоссе)
Направление	Новорязанское	Новорязанское	Горьковское	Новорижское/Минское
Корректировка, %		0	-6,8	-30,9
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 707	2 440	2 182
Расстояние до МКАД, км	17	10	58	45
Корректировка, %		-6,0	59,9	34,4
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 485	3 902	2 933
Общая площадь земельного участка, кв.м	695 000	175 000	29 500	54 781
Корректировка, %		-11,8	-25,0	-20,6
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 074	2 927	2 329
Корректировка на категорию земель/разрешенное использова-	Многоквартирные жилые дома средней этажности	Для среднеэтажной смешанной и многоэтажной жилой застройки	Многоквартирные жилые дома (предельное количество этажей-17)	Для многоэтажной застройки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
ние/назначение				
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 074	2 927	2 329
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	Газ, вода, канализация	По границе
Корректировка, %		0	-16,8	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 074	2 435	2 329
Весовые коэффициенты		0,45	0,22	0,33
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	2 688			
Стоимость земельного участка, руб.	1 868 160 000			

13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

При оценке объекта оценки нами был применен сравнительный подход к оценке рыночной стоимости, поэтому дополнительное согласование не требуется.

В результате, указанные веса распределились следующим образом.

1. Затратный подход – не применялся;
2. Сравнительный – 1,0;
3. Доходный подход – не применялся.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 17

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по затратному под- ходу, руб.	Стоимость по доходному под- ходу, руб.	Рыночная стои- мость, руб.
1	50:53:0020105:38	1 868 160 000	не применялся	не применялся	1 868 160 000

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

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки.

ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА)

Мы, оценщики, подписавшие данный Отчет, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас сведениями:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиками проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиками с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиками предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщиков.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщики не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщики не имеют вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщиков.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщиков, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по договору №02/12/2020 – 8859 ОЦ от 02 декабря 2020 г. (юридическое лицо, с которым Оценщики заключили договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщикам существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик, выполнявший настоящую оценку:

Захарова Анжела Владимировна, имеющая диплом о профессиональной подготовке по курсу «Оценка собственности» (диплом КЛ №94052 от 08.06.2012г.); являющийся действительным членом саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №1065 от 26.04.2018г.). Оценщик застраховал ответственность при осуществлении оценочной деятельности в ООО «Абсолют Страхование» (страховой полис №009-073-005237/20, срок действия: 09.02.2020г.– 08.02.2021г.).

Захарова Анжела Владимировна

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Перечень источников информации, использованных Оценщиком при проведении оценки

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Склярова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
6. Дж.Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1995.-462 с.
7. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997г.
8. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.: Дело Лтд, 1994г.
9. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
10. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998. - 224 с.
11. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №21) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 50 с.
12. Справочник оценщика недвижимости, Н. Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017.
13. Общеэкономическая информация, полученная из периодических изданий, специализированных аналитических обзоров.
14. Интернет.

Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.12.2020 г., поступившего на рассмотрение 02.12.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.12.2020 № 99/2020/363490876			
Кадастровый номер:		50:53:0020105:38	

Номер кадастрового квартала:	50:53:0020105
Дата присвоения кадастрового номера:	17.04.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50:53:020105:0038, Условный номер: 50:53:02:00295
Адрес:	обл. Московская, г. Лыткарино, ПК "Сельскохозяйственная артель "Колхоз им Ленина"
Площадь:	695000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4621854250
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.12.2020 № 99/2020/363490876			
Кадастровый номер:		50:53:0020105:38	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	многоквартирные жилые дома средней этажности
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
02.12.2020 № 99/2020/363490876		
Кадастровый номер:		50:53:0020105:38
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Жебель Владислав Валерьевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
02.12.2020 № 99/2020/363490876		
Кадастровый номер:		50:53:0020105:38
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ТрейдИнвест", ИНН: 7702586438	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-53/003/2006-319 от 17.08.2006	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.05.2018
	номер государственной регистрации:	50:53:0020105:38-50/022/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.	основание государственной регистрации:	"Постановление уездного пристава-исполнителя Люберецкого РОСП УФССП России по Московской области Ахметова В.В. (64114/18/50021-ИП от 04.04.2019) от 11.05.2018, .
3.1.2.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	18.01.2017
	номер государственной регистрации:	50:53:0020105:38-50/022/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	"Постановление судебного пристава-исполнителя" от 19.12.2016, -
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	
02.12.2020 № 99/2020/363490876		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:		50:53:0020105:38		
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	10.06.2019		
	номер государственной регистрации:	50:53:0020105:38-50/050/2019-7		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации' №2737878/5021 от 28.05.2019		
	3.1.4.	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	12.09.2019	
		номер государственной регистрации:	50:53:0020105:38-50/050/2019-10	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации' №257539832/5021 от 07.02.2019	
	3.1.5.	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	04.06.2019	
		номер государственной регистрации:	50:53:0020105:38-50/050/2019-6	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:		'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации' №274109452/5021 от 30.05.2019		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.12.2020 № 99/2020/363490876			
Кадастровый номер:		50:53:0020105:38	
3.1.6.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	11.09.2019	
	номер государственной регистрации:	50:53:0020105:38-50/050/2019-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации' №257540554/5021 от 07.02.2019	
3.1.7.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	04.06.2019	
	номер государственной регистрации:	50:53:0020105:38-50/050/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации' №274109443/5021 от 30.05.2019	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимости.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

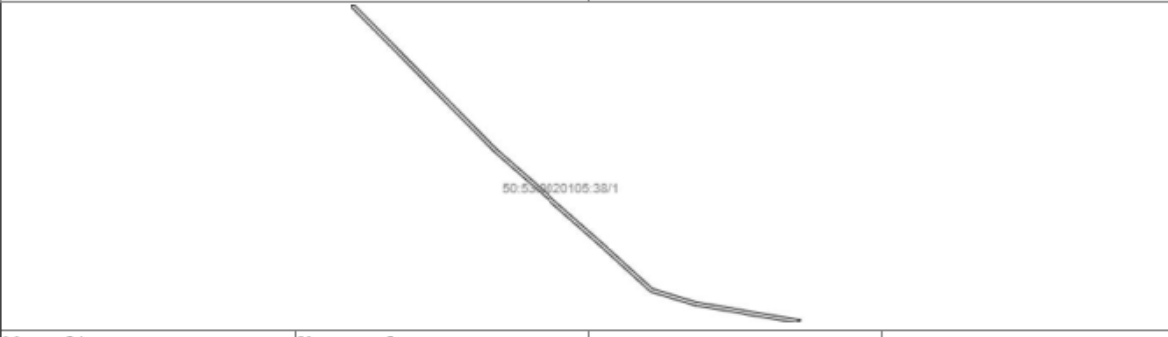
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

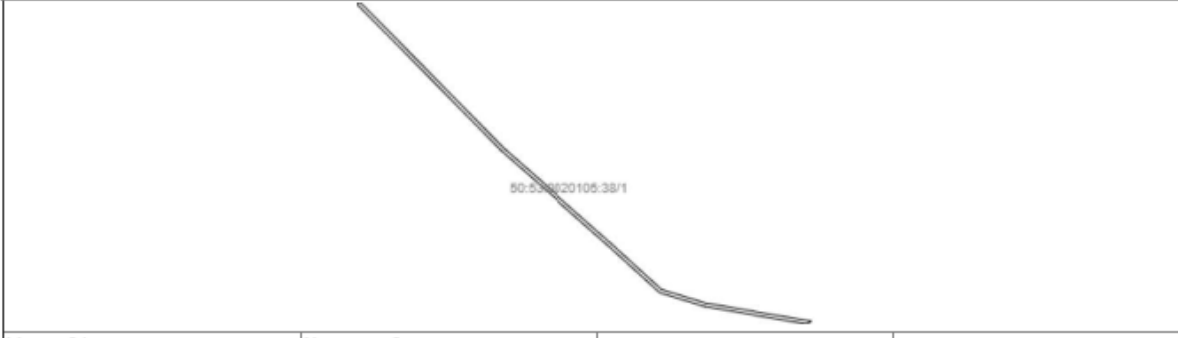
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.12.2020 № 99/2020/363490876			
Кадастровый номер:		50:53:0020105:38	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.12.2020 № 99/2020/363490876			
Кадастровый номер:		50:53:0020105:38	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:53:0020105:38/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.12.2020 № 99/2020/363490876			
Кадастровый номер:		50:53:0020105:38	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:53:0020105:38/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.12.2020 № 99/2020/363490876			
Кадастровый номер:		50:53:0020105:38	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2588	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.15, Распоряжение "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в городах Люберцы, Лыткарино, Ленинском и Люберецком муниципальных районах" № 31-РМ от 01.02.2012
1	2588	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Распоряжение "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в городах Люберцы, Лыткарино, Ленинском и Люберецком муниципальных районах" № 31-РМ от 01.02.2012, срок действия: 31.03.2015

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости
объекта недвижимости**

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

02.12.2020г.

№КУВИ-002/2020-44923410

На основании запроса от 01.12.2020, поступившего на рассмотрение 01.12.2020, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:53:0020105:38
Адрес:	обл. Московская, г. Лыткарино, ПК "Сельскохозяйственная артель "Колхоз им Ленина"
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 декабря 2020, руб.	4621854250
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	15BP-1633 27.11.2018
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	18.01.2019
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2018
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	данные отсутствуют
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	01.01.2019
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Форма №

Р	5	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "Аудитпартнер"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Аудитпартнер"
(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "Аудитпартнер"
(фирменное наименование)

зарегистрировано Регистрационное управление (палата) администрации г.Рязани
(наименование регистрирующего органа)

15 января 2001 № 15387
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	6	2	0	1	2	5	7	8	9	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 25 сентября 2002
(дата) (месяц прописью) (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 2 по г. Рязани
(Наименование регистрирующего органа)

Руководитель инспекции  Фомин И.С.
(подпись, ФИО)

МП

серия 62 № 000289327

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет юридического лица в налоговом органе
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью "Аудитпартнер"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	2	6	2	0	1	2	5	7	8	9	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

местонахождения 390000, РОССИЯ, ... г Рязань, ... ул. Праволыбедская, 27

(короткое место нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации 25.09.2002, 62 000289327

(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации юридического лица Межрайонная ИФНС России № 2 по Рязанской области

и подтверждает постановку юридического лица на учет 24.01.2004 г.

(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Межрайонной ИФНС России № 2 по Рязанской области

6	2	3	4
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему

ИНН/КПП

6	2	3	1	0	4	7	5	3	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

6	2	3	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Заместитель руководителя инспекции



И. Первова

серия 62 № 001479227

ПОЛИС
№ 20050B4000001

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

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АУДИТПАРТНЕР»

Адрес места нахождения на основании Устава:
390000, г. Рязань, ул. Садовая, д. 27, литера БЗ, помещение НЗ офис 3

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

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

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

Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>	
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	8 500 руб. 00 коп. (Восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,085%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «04» февраля 2020 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «04» февраля 2020 г.	по «03» февраля 2021 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размер 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование)

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

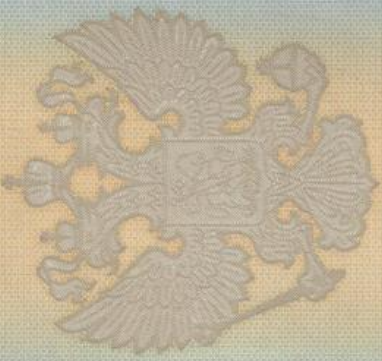
От имени Страховщика:

 /А.А. Андреянов /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Рязань

Дата выдачи 21.01.2020г.

 ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ Регистрационный номер 1614 08 ИЮНЯ 2012г.	 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. Дзержинск Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Дзержинский институт "Углубления и права" ДИПЛОМ КЛ № 94052 Решением Государственной аттестационной комиссии от 01 июня 2012 года Инженер Углубленного ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ ЭКОНОМИСТ по специальности "Финансы и кредит" Председатель Государственной аттестационной комиссии  М.П. Ректор 
--	--

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Захарова
Ангела Владимировна**

Паспорт выдан: отделением УФМС России по Тамбовской
обл. в Моршанском р-не

Зарегистрирована: г. Рязань, 4-й Новопавловский пр., дом 5,
кв. 1

**Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»**

Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1065
Дата выдачи: 26 апреля 2018 г.



Выписка № 13650
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана

Захаровой Анжеле Владимировне
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Захарова Анжела Владимировна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 26.04.2018 г. за регистрационным № 1065
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28.04.2018 г.

Дата составления выписки 28.04.2018 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Шевцова И.А.
М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016550-1

« 08 » февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Захаровой Анжеле Владимировне

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

от « 08 » февраля 20 19 г. № 109

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » февраля 20 22 г.

АО «Орион», Москва, 2018 г., «Ф», Лицензия № 56-05-08/003 ОИЧ-РФ; ТЗ № 002; Тел.: (495) 726-47-42; www.ori.ru

ПОЛИС № 009-073-005237/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-005237/20 от 05.02.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской 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-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Захарова Анжела Владимировна, 15.08.1988 Паспорт: 68 11 665576 16.08.2011 выдан: отделением УФМС России по Тамбовской обл. в Моршанском р-не, к/п 680-005 ИНН: 680904836660
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	390026, Россия, Рязанская область, г. Рязань, 4-й Новопавловский пр., дом 5, кв. 1
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ (СРО)	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	380,00 (Триста восемьдесят) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до "09" февраля 2020 года, согласно выставленному счету на оплату. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом 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 настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 00 часов 00 минут "09" февраля 2020г. по 23 часа 59 минут "08" февраля 2021г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Захарова Анжела Владимировна  / Захарова А. В. /	ООО «Абсолют Страхование» Главный специалист отдела продаж Отделения в г. Н.Новгороде /Шишова Л.Н./ Действующий на основании Доверенности № 1118/19 от 24.12.2019 г. 
--	---

