



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

АЙРА ТОРРЕС

Отчёт утверждаю,  
Генеральный директор  
ООО «АЙРА ТОРРЕС»



Уманская А.В. \_\_\_\_\_

М.П.

## ОТЧЕТ № 141/11-1 об оценке Объекта оценки

**Объект оценки:**

Земельный участок с кадастровым номером 50:24:0030407:436, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево

**Дата оценки:**

02.08.2024 г.

**Дата составления отчёта:**

02.08.2024 г.

**Заказчик:**

Комитет по управлению имуществом администрации Орехово-зуевского городского округа Московской области

**Исполнитель:**

ООО «АЙРА ТОРРЕС»

2024 г.



---

---

Содержание

1. Основные факты и выводы .....	3
2. Задание на оценку .....	4
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки .....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	6
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	9
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	10
8. Анализ рынка.....	14
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки.....	19
10. Расчет стоимости объекта оценки.....	22
11. Согласование результатов оценки.....	32
12. Общее заключение о результатах оценки.....	32
13. Приложения.....	33



### 1. Основные факты и выводы

#### Основание для проведения оценки

Муниципальный контракт № 2932049 от 20.02.2024

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<b>Объект оценки:</b>	Земельный участок с кадастровым номером 50:24:0030407:436, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	1500
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Виды разрешенного использования</b>	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)
<b>Кадастровый (условный) номер</b>	50:24:0030407:436
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево

*\*Согласно документам предоставленным заказчиком.*

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Не применялся	1 962 900	Не применялся

#### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

**1 962 900**

**(Один миллион девятьсот шестьдесят две тысячи девятьсот) рублей**

*\*Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

#### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиям Контракта (Договора).



## 2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 50:24:0030407:436, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Объект оценки не имеет составных частей и представляет собой земельный участок площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости земельных участков
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Пользователями результата оценки и отчета об оценке являются Заказчик
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Продажа
Вид стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с п. 12 федерального стандарта ФСО II
Предпосылки стоимости	Рыночные (см. табл. 2.1)
Дата оценки	02.08.2024 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	02.08.2024 г.
Период (срок) проведения работ по оценке	02.08.2024 г.-02.08.2024 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Проведение анализа юридической чистоты возникновения прав на оцениваемое имущество не вменяются в обязанности оценщика; 2. Исходные данные для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными; 3. Оценка проводится из условия, что оцениваемое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Приложены к отчету
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальные допущения и ограничения Заказчиком не наложены
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа



Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

*Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. (п. 1, 2 ФСО II)*

*Определение предпосылок стоимости объекта оценки представлено в разделе 2.1.*

### 2.1 Определение предпосылок стоимости

Наименование предпосылок	Основание
1. По возникновению правомочий на объект оценки (по факту совершения сделки)	предполагается сделка с объектом оценки
2. По участникам сделки (пользователи)	участники сделки или пользователи объекта могут являться конкретные (идентифицированные) или неопределенные лица
3. Дата оценки	02.08.2024 г.
4. Предполагаемое использование объекта	текущее использование
5. Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях

### 3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

*Проведение оценки включает следующие этапы:*

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком Контракта (Договора)	Проведено
2	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
3	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
4	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
5	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
6	Составление отчета об оценке	Проведено

*\*Согласно п. 1 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»*

*Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический и иные виды аудита (в соотв. п. 2 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)*



#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

##### Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Комитет по управлению имуществом администрации Орехово-зуюевского городского округа Московской области
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1035007001270
Дата присвоения ОГРН	от 16 февраля 2003 г.
Местонахождение	142600, Московская область, город Орехово Зуево, Октябрьская пл., д.2
Реквизиты	ИНН 5034082515 КПП 503401001

##### Сведения об оценщиках

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Кравцова Елена Андреевна
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. 8-922-048-86-26;, адрес электронной почты: azira000@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1125, дата вступления 26.01.2022 года Юридический адрес СРО: 620100, Свердловская Обл, г Екатеринбург, ул Ткачей, д 23, оф 13 Телефон: +7 (343) 389-87-27, +7 (343) 268-66-20, +7 (904) 988-03-48 Сайт: <a href="http://srosvod.ru">http://srosvod.ru</a>
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Краснодарского филиала федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», регистрационный номер 224-КР, дата выдачи 28.04.2021 г.
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 032914-1 от 18.02.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Оценочная деятельность застрахована Страховой Акционерной Компанией «ЭНЕРГОГАРАНТ» Полис № 246600-035-000001 обязательного страхования ответственности оценщика от 27 марта 2024 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Срок действия договора страхования с 28 марта 2024г. по 27 марта 2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 01.03.2019 г.
Степень вовлеченности	100%

##### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АЙРА ТОРРЕС»
Краткое наименование	ООО «АЙРА ТОРРЕС»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1167232091069
Дата присвоения ОГРН	25.11.2016г.
Место нахождения	625048, Тюменская обл, г. Тюмень, ул. Попова, д. 7, КВ. 35
Сведения о страховании ответственности юр. лица.	Гражданская ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в Страховой Акционерной Компанией «ЭНЕРГОГАРАНТ» страховой полис № 246600-035-000007 от 27.03.2024г., страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия – с 28 марта 2024г. по 27 марта 2025г.



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

Не привлекались.

**Сведения о независимости**

Исполнитель, ООО «АЙРА ТОРРЕС», зарегистрированное Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1167232091069 от 25.11.2016 года,

Юридический адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Попова д. 7 - 35;

Фактический адрес: г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, 71, Тел: 8-922-048-86-26;

в лице Генерального директора Уманской Арины Викторовны, подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции действующей на дату оценки).

**5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.

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

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

- После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

- В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.



• Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

• Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» гл. II ст. 12).

• В ходе переговоров с заказчиком, было назначено оценщику, что рыночная стоимость объекта оценки определяется, как конкретное число. Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам.

• При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

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

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

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

• В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

• Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

• В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

• Технические характеристики Объекта оценки определены на основании предоставленной Заказчиком информации





### 6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями на дату проведения оценки).
2. Федеральный стандарт оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРОО «СВОД»,

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

Так как оценщик по данному отчету является членом СРОО «СВОД», он обязан соблюдать при оценочной деятельности стандарты СРОО «СВОД».

**Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО- 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.



### 7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Приложены к отчету

### Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

#### Точное описание объекта оценки

Наименование	Описание
<b>Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки</b>	
Вид права	Собственность
Правообладатель	Сведения отсутствуют
Ограничения (обременения)	не зарегистрированы
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость отсутствует. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на итоговую рыночную величину.
<b>Физические свойства объекта недвижимости</b>	
Наименование	Земельный участок с кадастровым номером 50:24:0030407:436, площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево
Площадь, кв.м.	1500
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)
Кадастровый номер	50:24:0030407:436
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево
<b>Сведения об износе и устареваниях</b>	
Сведения об износе	Понятие износ не применимо к земельным участкам
Сведения об устареваниях	Понятие «устаревание» не применимо к данному объекту



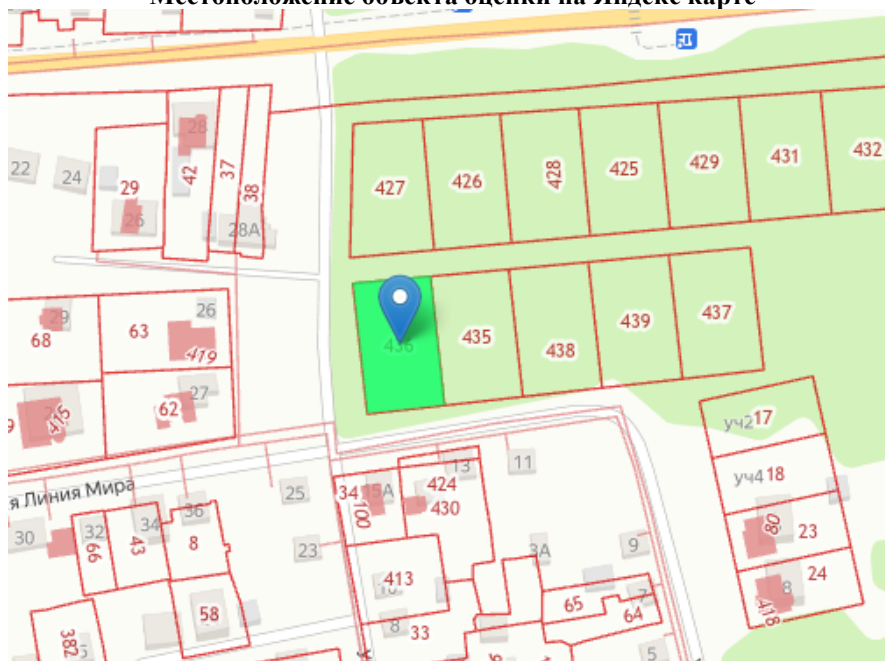
### Другие факты и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

К другим факторам и характеристикам, существенно влияющим на стоимость объекта оценки, относится его местоположение.

Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулёво



Местоположение объекта оценки на Яндекс карте



Локальное местоположение объекта оценки на Публичной кадастровой карте

Источники информации:

1. <https://yandex.ru/maps>

2. <https://egrp365.ru/map/?kadnum=50:24:0030407:436>



### Описание района местоположения объекта оценки

Объект оценки находится в жилой зоне. Состояние подъездных путей хорошее.

### Классификация объекта оценки

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

**1. Земли сельскохозяйственного назначения** имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, цели на и другие угодья);
- для личного подсобного хозяйства;
- для коллективного садоводства и огородничества;
- для подсобных сельскохозяйственных производств;
- для опытных и научных станций.

**2. Земли населенных пунктов** занимают 4% территории страны. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства.

Эта категория земель обеспечивает 86% поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами.

**3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения.** Имеют особый режим использования.

**4. Земли особо охраняемых территорий** включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

**5. Земли лесного фонда** полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

**6. Земли водного фонда.** Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

**7. Земли запаса** служат резервом и выделяются для различных целей. Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

*Согласно приведенной классификации объект оценки относится к категории – Земли населенных пунктов.*

### По территориальной зоне расположения:

- 1) Жилая
- 2) Общественно-деловая;
- 3) Производственная;
- 4) Зона инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) Рекреационная;
- 6) Сельскохозяйственного использования;
- 7) Специального назначения;



- 8) Зона военных объектов;
- 9) Иные территориальные зоны;

*Согласно данной классификации земельный участок, подлежащий оценке, относится к жилой зоне.*

#### **Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

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

- Законодательная разрешенность
- Физическая осуществимость
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность.

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

#### **Тестирование на НЭИ**

<b>Варианты НЭИ</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Жилые здания и помещения	+	+	+	+
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение	-	-	-	-
Рекреационное назначение	-	-	-	-

#### **Вывод по тестированию НЭИ:**

*Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование по назначению.*



## 8. Анализ рынка

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

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки**

	1 квартал 2024 г.	В % к 1 кварталу 2023 г.	Среднекв. 1 квартала 2023 г. в % к 1 кварталу 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	43 240,0 <sup>1)</sup>	105,4	98,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	5 932,8	114,5	101,0
Реальные располагаемые денежные доходы		105,8 <sup>2)</sup>	107,3 <sup>3)</sup>

1) Период оценки.  
2) Оценка.  
3) Предварительные данные.

	Май 2024 г.	В % к		Январь- май 2024 г. в % к январь- маю 2023 г.	Среднекв.		
		маю 2023 г.	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к 2022 г.	апрелю 2023 г.	январь- май 2023 г. в % к январь- маю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,5	102,1	106,4	108,5	101,2	101,6
Индекс промышленного производства		105,3	101,0	105,2	106,5	99,7	101,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	530,0	101,0	109,5	101,2	101,1	110,0	101,4
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	7,1	99,5	98,2	101,3	104,5	100,8	97,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	458,2	99,8	101,4	99,8	96,1	99,9	97,8
в том числе железнодорожного транспорта	216,9	96,2	102,6	94,0	99,2	101,5	101,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 456,3	107,5	101,9	109,3	111,3	102,6	100,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 396,3	104,3	99,1	104,0	108,3	99,4	105,9
Индекс потребительских цен		108,3	100,7	107,8	102,5	100,3	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,2	101,6	118,5	96,4	103,7	92,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,0	83,3	102,2	79,8	80,6 <sup>4)</sup>	97,6	82,6 <sup>4)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	72,5	100,0	73,0	76,4	99,1	78,4

4) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

	Апрель 2024 г.	В % к		Январь- апрель 2024 г. в % к январь- апрелю 2023 г.	Среднекв.		
		апрелю 2023 г.	марту 2024 г.		апрель 2023 г. в % к 2022 г.	марту 2023 г.	январь- апрель 2023 г. в % к январь- апрелю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	83 875	117,0	95,3	119,0	113,0	99,5	111,4
реальная		108,5	94,8	110,5	110,4	99,1	104,2

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>



### Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе в период, предшествующий дате оценки

	Апрель 2024 г.	В % к		Январь-апрель 2024 г. в % к январю-апрелю 2023 г.	Справочно		
		апрелю 2023 г.	марту 2024 г.		апрель 2023 г. в % к		январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г.
					апрелю 2022 г.	марту 2023 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	120,3	97,6	117,5	105,1 <sup>2)</sup>	93,1 <sup>2)</sup>	101,9 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	2 082,9	105,6	114,2	116,7	148,4 <sup>2)</sup>	138,6 <sup>2)</sup>	125,0 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	482 010,1	129,0	107,4	124,2	117,1 <sup>2)</sup>	94,7 <sup>2)</sup>	109,0 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	34 326,7	102,8	83,4	106,1	110,9 <sup>2)</sup>	84,5 <sup>2)</sup>	116,0 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 730,1	111,9	118,2	112,0	134,6 <sup>2)</sup>	115,0 <sup>2)</sup>	117,8 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	38 092,8	87,5	107,5	94,8	89,3 <sup>3)</sup>	127,6 <sup>3)</sup>	90,7 <sup>3)</sup>

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

<sup>2)</sup> Данные за 2023 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

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



	Апрель 2024 г.	В % к		Январь- апрель 2024 г. в % к январю- апрелю 2023 г.	Справочно		
		апрелю 2023 г.	марту 2024 г.		апрель 2023 г. в % к		январь- апрель 2023 г. в % к январю- апрелю 2022 г..
					апрелю 2022 г.	марту 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	898,8	101,7	106,7	92,6	64,3	75,4	64,0
Инвестиции в основной капитал, млн рублей <sup>1),2)</sup>	260 976,7	x	x	102,7	x	x	89,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	354 782,3	107,5	95,9	111,6	117,6	105,0	94,4
Оборот общественного питания, млн рублей	17 477,4	108,8	102,2	111,0	146,2	103,9	111,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	73 846,4	103,4	98,6	102,4	96,3	94,2	99,0
Индекс потребительских цен, %		106,7	100,4	107,0	104,9	100,6	109,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	7 405	48,7	94,3	49,3	70,4	95,1	80,6
Среднемесячная начисленная зарплатная плата работников организаций <sup>3)</sup>							
номинальная, рублей	94 983,4	121,2	108,7	121,0	108,5	108,2	111,9
реальная	x	113,3	108,1	113,0	102,3	107,5	101,1

<sup>1)</sup> Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

<sup>2)</sup> Данные за январь-март 2024 г., январь-март 2024 г. к январю-марту 2023 г., январь-март 2023 г. к январю-марту 2022 г.

<sup>3)</sup> Данные за март 2024 г., март 2024 г. к марту 2023 г., март 2024 г. к февралю 2023 г., январь-март 2024 г. к январю-марту 2023 г. март 2023 г. к марту 2022 г., февралю 2023 г., январь-март 2023 г. к январю-марту 2022 г.

с

Источник

информации:

<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%C2%AB%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5-%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BB%D0%B5%202024%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%C2%BB.pdf>





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

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. .

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как рынок купли-продажи земельных участков с видом разрешенного использования Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) в г. Ликино-Дулево.

### Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Объект оценки представляет собой земельный участок с видом разрешенного использования Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) в г. Ликино-Дулево.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки были выявлены предложения по купле-продаже сопоставимых объектов в районе расположения объекта оценки.

№	Площадь, сот.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 сот. руб	Адрес	Источник информации
Объект-аналог 1	6	450 000	75 000,00	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулёво, садовое товарищество Машиностроитель Носовихинское шоссе, 69 км Носовихинское шоссе, 71 км	<a href="https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2944202858">https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2944202858</a>
Объект-аналог 2	15	2 200 000	146 666,67	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулёво Носовихинское шоссе, 71 км	<a href="https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3508800150">https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3508800150</a>
Объект-аналог 3	11	1 800 000	163 636,36	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулёво, ул. Кирова Носовихинское шоссе, 71 км	<a href="https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3429098114">https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3429098114</a>
Объект-аналог 4	10	1 790 000	179 000,00	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулёво Носовихинское шоссе, 70 км	<a href="https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3977430806">https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3977430806</a>
Объект-аналог 5	10	2 200 000	220 000,00	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулёво	<a href="https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4361758920">https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4361758920</a>

Вывод: В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости составляет от 75 000 руб./сот. до 220 000 руб./сот.



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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. передаваемые имущественные права;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Источник информации: <https://cyberpedia.su/8x91c.html>

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости проанализирована с помощью исследований Справочника оценщика недвижимости-2022 (под ред. Л.А. Лейфера).

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

Объект оценки представляет собой земельный участок с видом разрешенного использования Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) в г. Ликино-Дулево.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки были выявлены предложения по купле-продаже сопоставимых объектов в районе расположения объекта оценки.

В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости составляет от 75 000 руб./сот. до 220 000 руб./сот.



## **9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки**

### **9.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки**

Последовательность приведена в Разделе 3 «Последовательность проведения оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

### **9.2. Описание применения подходов к оценке**

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО № I).

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. (п. 1 ФСО № V).

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 ФСО № V).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 3 ФСО № V).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО № I).

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки (п. 5 ФСО № V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений) (п. 6 ФСО № V).

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);



2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п. 12 ФСО № V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (п. 13 ФСО № V).

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно (п. 23 ФСО № V).

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п. 25 ФСО № V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки (п. 26 ФСО № V).

### **Обоснование (отказ) применения подходов к оценке**

#### **Затратный подход**

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п.25 ФСО V).

*В рамках настоящей оценки Затратный подход не применим, поскольку объект оценки не является специализированным, а так же в связи с тем, что объектом оценки в данном исследовании является земельный участок без учета стоимости улучшений на нем, применение затратного подхода для определения стоимости участку невозможно.*

#### **Сравнительный подход.**

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем



надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

**Сравнительный подход** реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным новым изделием;
- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

**Метод сопоставления с аналогичным новым изделием**

В рамках данного метода для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления с последующим внесением поправок на износ

**Метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке**

Данный метод заключается в определении рыночных цен, которые адекватно отражают «ценность» единицы объекта в его текущем состоянии.

**Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям**

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

*При анализе рынка продаж на вторичном рынке объектов аналогичных оцениваемому объекту, выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по основным качественным и количественным характеристикам. Имеющаяся у оценщика информация позволяет применить сравнительный подход*

### Доходный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п.12 ФСО V).

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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



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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса : (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

*Оценщик не располагает информацией достаточной для использования доходного подхода.*

*Таким образом, в рамках данной оценки, для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется сравнительный подход.*

## **10. Расчет стоимости объекта оценки**

### **Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

В рамках настоящей оценки применялся метод сравнения продаж, так как в ходе анализа рынка земельных участков была выявлена информация, позволяющая произвести оценку указанным методом.

### **Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода**

#### **Последовательность определения рыночной стоимости земельного участка методом сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке:**

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор аналогов.
2. Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
3. Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других элементов сравнения, принятых при проведении оценки.
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.
5. Анализ достаточности и достоверности информации.
6. Расчет откорректированной стоимости оцениваемого объекта.

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

*Объект аналог* – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.



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

В качестве Объекта-аналогов признаются Объект, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектами по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение Объекта

Отбор Объектов-аналогов производится из земель одного сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе Объектов-аналогов, для проведения расчетов, Оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от Объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Оценщиком были выбраны 3 наиболее подходящих объекта аналога для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

<b>Показатель</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки
Характеристики местоположения	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулёво Носовихинское шоссе, 70 км	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулёво Носовихинское шоссе, 71 км	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулёво, ул. Кирова Носовихинское шоссе, 71 км
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь, сот.	10,00	15,00	11,00
Цена предложения, руб.	1 790 000	2 200 000	1 800 000
Цена предложения, руб./сот.	179 000,00	146 666,67	163 636,36
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ЛПХ	ИЖС
Наличие коммуникаций	Коммуникации не заведены	Коммуникации не заведены	Коммуникации не заведены
Наличие улучшений	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Дата оценки/продажи	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_397743080">https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_397743080</a> <u>б</u>	<a href="https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_350880015">https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_350880015</a> <u>о</u>	<a href="https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.izhs_342909811">https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.izhs_342909811</a> <u>д</u>

## **2. Выбор элементов и единиц сравнения.**

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

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к



величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

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

- цена за единицу площади участка:
  - а. квадратный метр;
  - б. сотка (100 кв.м.);
  - в. гектар (10 000 кв.м.).
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. земельного участка.

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

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

### **3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.**

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Интерпретация данных такова:

#### **• Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)**

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объектам и его аналогам. Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному признаку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.





#### • Условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость Объекта. Условия финансирования, оцениваемого Объекта и Объектов-аналогов типичные.

#### • Дата оценки/продажи

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

#### • Категория земель

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Величина корректировки на категорию земельных участков определяется на основании Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017. Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по категории, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
Прочие категории		1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения		0,38	1,00	1,15	1,54
Земли пром-ти, спец. назначения		0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населённых пунктов		0,25	0,65	0,75	1,00

#### • Вид разрешенного использования

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Величина корректировки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).

Таблица 83. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

цены объектов разного функционального назначения		Объект-аналог	
		Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под ЛПХ (личное подсобное хозяйство)
Объект оценки	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	1,00	1,18
	Земельные участки под ЛПХ (личное подсобное хозяйство)	0,84	1,00



### • Условия рынка

Величина скидки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).

Таблица 104. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

### • Характеристика на статус населенного пункта

Величина корректировки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022). В текущей оценке введение корректировки на статус населенного пункта не требуется. Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по текущей корректировке, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

### • Наличие свободного подъезда

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют свободный подъезд к участку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

### • Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель поселений (исключая вновь образованные территории новой черты поселений) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Размер корректировки был определен согласно Таблице 57 «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).



Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89

Наличие коммуникаций рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{ком.}} = K1 * K2 * K3 * K4,$$

где:  $K_{\text{ком.}}$  - корректировка на наличие коммуникаций;

$K1$  - коэффициент на наличие электроснабжения;

$K2$  - коэффициент на наличие газоснабжения;

$K3$  - коэффициент на наличие водоснабжения;

$K4$  - коэффициент на наличие канализации

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$KP = K_{\text{ОО}} / K_{\text{ОА}}$$

где:  $KP$  – размер корректировки на наличие коммуникаций на земельном участке;

$K_{\text{ОО}}$  – расчетное значение индекса земельного участка на наличие коммуникаций для объекта оценки;

$K_{\text{ОА}}$  – расчетное значение индекса земельного участка на наличие коммуникаций для объекта-аналога.



### Общая площадь

Размер корректировки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2022 г.).

Таблица 30

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>										
		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
Объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

### Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где:  $k$  - весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где:  $p_1^n$  – стоимость аналога после корректировок;

$p_0^n$  – исходная стоимость аналога.

### Анализ достаточности и достоверности информации

#### Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

**Данная информация является достоверной.**

#### Анализ достаточности информации

В рамках метода сравнения продаж анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.



Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{cp}}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{cp}}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{cp}})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

**Данная информация является достаточной. Введение прочих корректировок не требуется.**



### 5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости

*Расчет выполнен при помощи Microsoft Excel*

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 сот., руб.		179 000	146 667	163 636
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка на передаваемые права</b>		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		179 000,00	146 667,00	163 636,00
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Дата продажи	02.08.2024 г.	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Скидка на торг</b>	8,80%	0,912	0,912	0,912
Цена после корректировки, руб./сот.		163 248,00	133 760,30	149 236,03
Характеристики местоположения	Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулёво Носовихинское шоссе, 70 км	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулёво Носовихинское шоссе, 71 км	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулёво, ул. Кирова Носовихинское шоссе, 71 км
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
<b>Корректировка на статус населенного пункта</b>		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		163 248,00	133 760,30	149 236,03
Категория земель	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Корректировка на категорию земель</b>		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		163 248,00	133 760,30	149 236,03
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)	ИЖС	ЛПХ	ИЖС
<b>Корректировка на разрешенное использование</b>		0,84	1,00	0,84
Стоимость после корректировки, руб./сот.		137 128,32	133 760,30	125 358,27
Наличие коммуникаций	Коммуникации не заведены	Коммуникации не заведены	Коммуникации не заведены	Коммуникации не заведены
Обеспеченные электроэнергией 220 - 240 В	0,85	0,85	0,85	0,85
Обеспеченные водопроводом	0,95	0,95	0,95	0,95
Обеспеченные газоснабжением	0,87	0,87	0,87	0,87
Обеспеченные канализацией	0,85	0,85	0,85	0,85
Итого по коммуникациям	0,60	0,60	0,60	0,60
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>		1,00	1,00	1,00



Стоимость после корректировки, руб./сот.		137 128,32	133 760,30	125 358,27
Наличие улучшений	Условно свободный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
<b>Корректировка на наличие улучшений</b>		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		137 128,32	133 760,30	125 358,27
Площадь, сот.	15,00	10	15	11
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./сот.		137 128,32	133 760,30	125 358,27
Итого за 1 сот. земельного участка, руб.	132 082,30			
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
<b>ап</b>		0,77	0,91	0,77
<b>А</b>	2,45			
Весовые коэффициенты		0,31	0,37	0,31
Промежуточный результат		42 509,78	49 491,31	38 861,06
Стоимость 1 сот. земельного участка, руб.	130 862			
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>1 962 900</b>			
среднее значение по выборке	132 082,30			
дисперсия	36 745 290,64			
среднее квадратическое отклонение по выборке	6 061,79			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	5,0%			



### Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

**1 962 900**

**(Один миллион девятьсот шестьдесят две тысячи девятьсот) рублей**

*\*Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

### 11. Согласование результатов оценки

*При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. (п.3 ФСО V).*

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Оценщик считает, что использованный подход полноценно отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.
0	1	0
Не применялся	1 962 900	Не применялся

### 12. Общее заключение о результатах оценки

*Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО I).*

Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

**1 962 900**

**(Один миллион девятьсот шестьдесят две тысячи девятьсот) рублей**

*\*Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

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

*В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.*

Отчет составил  
Оценщик:

Кравцова Е.А.





### 13. Приложения

#### Основные понятия, используемые в отчете об оценке

##### Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

##### Общие термины и определения

**Оценочная деятельность.** Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО № I).

**Задачи оценки.** Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I)

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II).

**Задание на оценку** в соответствии с ФСО IV указано в разделе 3 настоящего отчета.

**Заказчик.** Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

**Оценщик.** Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

**Объект оценки.** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 1 ФСО VI)

**Объект аналог** – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки приведенных расчетов на результат оценки (п. 16 ФСО I).

**Процесс оценки** – это совокупность действий, перечень которых указан в п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;



- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (п.8 ФСО I).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.11, 12 ФСО I).

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

**Ограничивающие условия** - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. (п.7 ФСО I).

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки **может** быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п. 4 ФСО V)

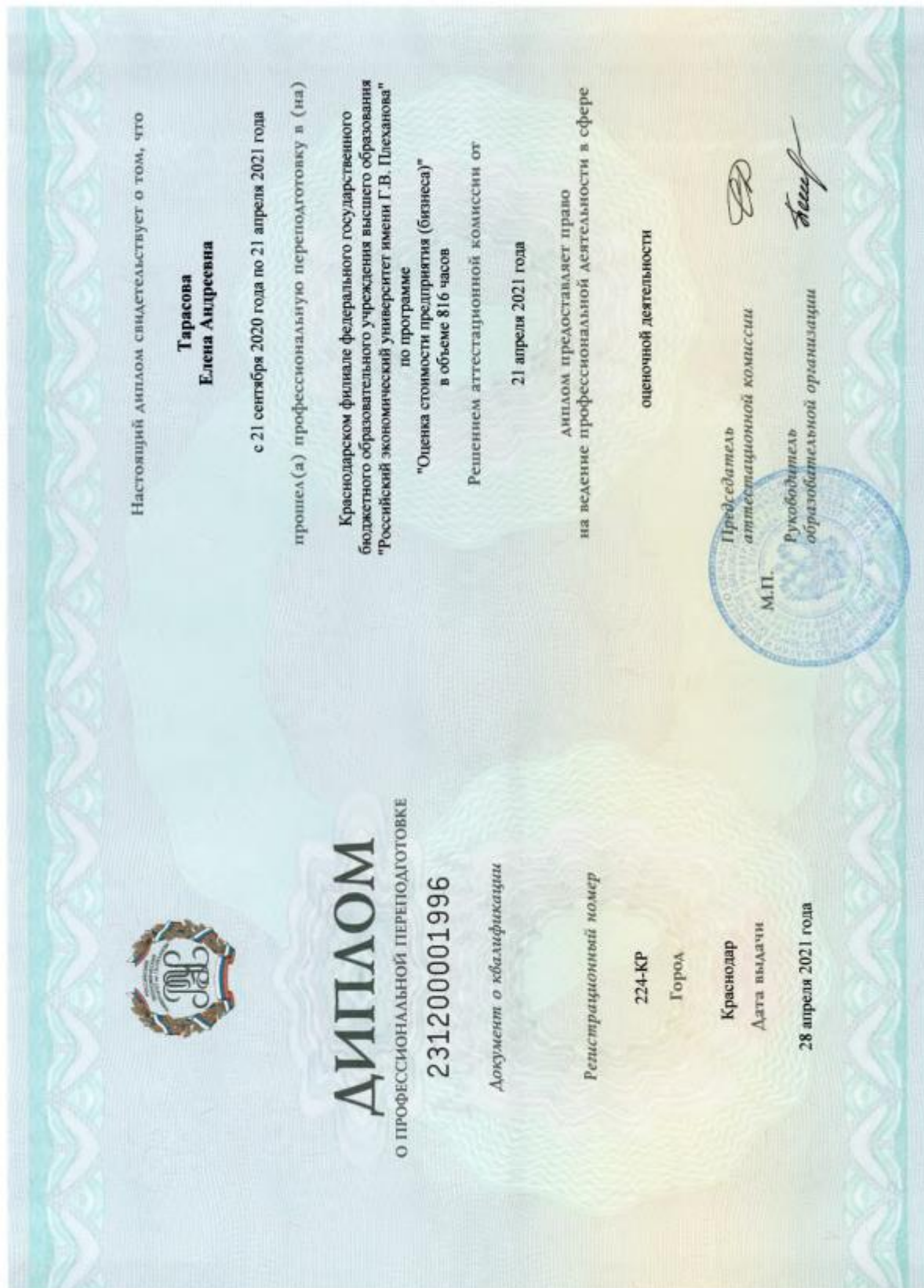
**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

**Пользователями** результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).



Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика







**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Кравцов**  
(фамилия)  
**Андрей Александрович**  
(имя, отчество (при наличии))  
**Российская Федерация**  
(гражданство)

« **12** » **сентября** **1994** г. (национальность)  
(дата рождения) (место рождения)

**Иссык-Кульская область, г. Каракол**  
(место рождения)

и **Тарасова**  
(фамилия)  
**Елена Андреевна**  
(имя, отчество (при наличии))  
**Российская Федерация**  
(гражданство)

« **15** » **апреля** **1995** г. (национальность)  
(дата рождения) (место рождения)

**Челябинская область, г. Касли**  
(место рождения)

заключили брак **2 июля 2021 г.**  
(число, месяц, год)

о чем **2021** года **июля** месяца **2** числа  
составлена запись акта о заключении брака № **120219720001702615004**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Кравцов**  
жене **Кравцова**

Место государственной регистрации **97200017 Комитет записи актов гражданского**  
(под и наименовании органа, которым производится государственная регистрация акта гражданского состояния)  
**состояния Администрации города Тюмени**

Место выдачи свидетельства **97200017 Комитет записи актов гражданского**  
(под и наименовании органа, которым выдано свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)  
**состояния Администрации города Тюмени**

 Дата выдачи « **2** » **июля** **2021** г.  
Подписывает **Ю.В. Васильева**  
(уполномоченный работник)

И-ФР № 874132

Формы, М1Ф, Москва, 2019, «В»



Ассоциация саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)  
ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru) mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

Кравцовой Елене Андреевне

12.04.2022 г. № 9189-В/2022  
На № 5470-3/2022 от 12.04.2022

**ВЫПИСКА**  
из реестра членов  
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Кравцова Елена Андреевна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «26» января 2022 года за регистрационным номером 1125.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
031393-2	29.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	29.10.2024	
032914-1	18.02.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	18.02.2025	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.  
Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Специалист  
Отдела по контролю  
за оценочной деятельностью членов и  
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



Е.В. Савченко



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» января 2022 г.

№1125

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

**КРАВЦОВА ЕЛЕНА АНДРЕЕВНА**

Тюменская область г. Тюмень  
Паспорт 7121 №616103, выдан УМВД России по Тюменской области 26.07.2021 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 26.01.2022 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032914-1

« 18 » февраля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Кравцовой Елене Андреевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » февраля 20 22 г. № 239

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 18 » февраля 20 25 г.



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

ПОЛИС N 246600-035-000001

Тюменский филиал **ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Кравцова Елена Андреевна  
Адрес: ХМАО, г. Нефтеюганск, п. СУ-62, д. 19, кв. 15  
Паспорт: 7121 616103 выдан 26.07.2021 г. УМВД России по Тюменской области, КП 720-002

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	0,21	2 100,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: в течении 5 дней с момента подписания настоящего Полиса.  
Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 246600-035-000001 от 27.03.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 28.03.2024 г. по 27.03.2025 г.  
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 246600-035-000001 от 27.03.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Тюменский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Юридический адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Холодильная, 138 Почтовый адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Холодильная, 138 ИНН / КПП 7705041231 / 720202001 р/с 40701810667100104002 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень к/с 30101810800000000651 БИК 047102651</p> <p> Пушкарев Д.Ю./</p> <p></p>	<p>С Правилами страхования ознакомлен, обязуюсь выполнять. Экземпляр Правил страхования и Ключевой информационный документ получил</p> <p> /Кравцова Е. А./</p>

Дата выдачи полиса: 27.03.2024 г.





Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

ПОЛИС № 246600-035-000007

Тюменский филиал

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Айра Торрес»  
Адрес места нахождения: 625048, Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Попова, д. 7, кв. 35  
ИНН: 7203403495

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00 (Пять миллионов) руб.	0,08	4 000 (Четыре тысячи) руб.

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до «27» марта 2024 г.  
Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 246600-035-000007 от 27.03.2024 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «28» марта 2024 г. по «27» марта 2025 г.  
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор № 246600-035-000007 от 27.03.2024 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Тюменский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Юридический адрес: 625048 г. Тюмень, ул. Холодильная, 138 Почтовый адрес: 625048 г. Тюмень, ул. Холодильная, 138 ИНН / КПП 7705041231 / 720202001 р/с 40701810667100104002 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень к/с 3010181080000000661 БИК 047102651</p> <p></p> <p>/Пушкарев Д.Ю./</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Айра Торрес» Адрес места нахождения: 625048, Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Попова, д. 7, кв. 35 ИНН/КПП 7203403495/ 720301001 ФИЛИАЛ Западно-Сибирский ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» Р/счет 40702810701240001532 К/счет 30101810465777100812 БИК 047162812</p> <p></p> <p>/Уманская А. В./</p>

Дата выдачи полиса: 27 марта 2024 г.

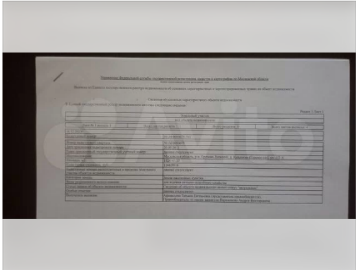








## Копии источников информации

→ avito.ru/likino-dulevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_3508800150

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**2 200 000 ₽**

146 667 ₽ за сотку

В ипотеку от 30 218 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реплика [rosstavank.ru](#)

Вернём 5% ставки деньгами

[Подробнее](#)

Показать телеф. в 958 xxx-xx-xx

Написать сообще

Рассчитать ипоте

**Спросите у продавца**

Здравствуйтe!

Ещё продать?
Торг умс

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на прода

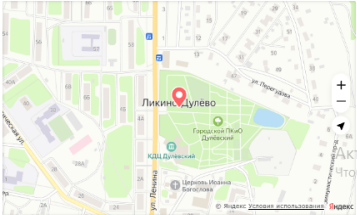
**Об участке**

Площадь: 15 сот.      Расстояние от МКАД: 71 км

**Расположение**

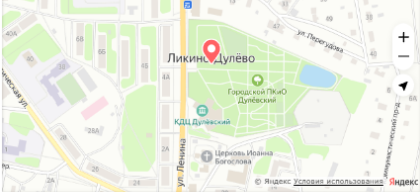
Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулево  
Носовианское шоссе, 71 км

[Скрыть карту](#)



---

→ avito.ru/likino-dulevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_3508800150



**2 200 000 ₽**

146 667 ₽ за сотку

В ипотеку от 30 218 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реплика [rosstavank.ru](#)

Вернём 5% ставки деньгами

[Подробнее](#)

Показать телеф. в 958 xxx-xx-xx

Написать сообще

Рассчитать ипоте

**Спросите у продавца**

Здравствуйтe!

Ещё продать?
Торг умс

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на прода





**Описание**

В деревне, задняя часть участка с 3-х метровым коридором к фасадной линии. Не проездное, тихое и живописное место. В 100 м речка, за ней действующая церковь. В 1,5 км озеро, в 3 км от г.Ликино-Дулево (А-108).

**Ипотека со скидкой на Авито**

<p><b>Стоимость земли</b></p> <p>2 200 000 ₽ <span style="float: right;">X</span></p>	<p><b>Стоимость дома</b></p> <p>5 000 000 ₽ <span style="float: right;">X</span></p>
<p><b>Первый взнос</b></p> <p>2 160 000 ₽ <span style="float: right;">X</span></p>	<p><b>Срок ипотеки</b></p> <p>30 лет <span style="float: right;">X</span></p>

**Одна заявка в несколько банков**

 <b>ВТБ</b> От 6% От 30 218 ₽	 <b>Альфа-банк</b> От 6% От 30 218 ₽	 <b>Росбанк</b> От 6% От 30 218 ₽	 <b>Банк ДОМ.РФ</b> От 6% От 30 218 ₽
---	--	---	---

Перейти к анкете
Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3508800150 · 3 июля в 15:03 · 1285 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться



→
avito.ru/likino-dulevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot\_izhs\_3429098114

### Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку

**1 800 000 Р**

163 636 Р за сотку

В ипотеку от 28 539 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Решение [розницами](#)

Вернём 5% ставки деньгами

[Подробнее](#)

На фотографии виден участок (ИЖС) на территории коттеджного поселка. Участок расположен на территории поселка, в границах кадастрового квартала. Для получения информации об участке, его стоимости, а также о возможности покупки, пожалуйста, свяжитесь с менеджером по продажам.

Без звонков

Пользователь предпочитает со

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 11 сот.      Расстояние от МКАД: 71 км

**Расположение**

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулево, ул. Кирова  
Носовихинское шоссе, 71 км

[Скрыть карту](#)

→
avito.ru/likino-dulevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot\_izhs\_3429098114

**Описание**

Продам участок. Требуется вырубка деревьев. Торг уместен. По всем вопросам пишите, отвечу.

**Ипотека со скидкой на Авито**

<p style="font-size: 8px; margin: 0;">Стоимость земли</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>1 800 000 Р</span> <span>×</span> </div>	<p style="font-size: 8px; margin: 0;">Стоимость дома</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>5 000 000 Р</span> <span>×</span> </div>
<p style="font-size: 8px; margin: 0;">Первый взнос</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>2 040 000 Р</span> <span>×</span> </div>	<p style="font-size: 8px; margin: 0;">Срок ипотеки</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>30 лет</span> <span>×</span> </div>

Без звонков

Пользователь предпочитает со

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**Одна заявка в несколько банков**

<p><b>От 6%</b> От 28 539 Р</p>	<p><b>От 6%</b> От 28 539 Р</p>	<p><b>От 6%</b> От 28 539 Р</p>	<p><b>От 6%</b> От 28 539 Р</p>
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

Перейти к банкам
Проверить, дадут ли ипотеку


Переходя к банкам, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)






№ 3429098114 - 27 июля в 19:38 - 691 просмотр (+0 сегодня)      [Пожаловаться](#)



avito.ru/likino-dulevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_3977430806

### Участок 10 сот. (ИЖС)



**1 790 000 Р**

179 000 Р за сотку  
В ипотеку от 28 497 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Решено vlt  
Кредитная карта ВТБ с кешбэком до 25% [Подробнее](#)

[Показать телеф](#)  
в 958 xxx-xxx-xxx

[Написать сообще](#)

[Рассчитать ипоте](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуй!

[Ещё продать?](#) [Торг умест](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо  
Эквивалент: 6.41 тонн СО2

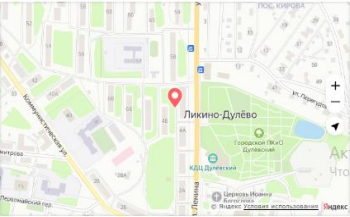
[Подписаться на прода](#)

**Об участке**

Площадь: 10 сот. Расстояние от МКАД: 70 км

**Расположение**

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ликино-Дулево  
Новосивинское шоссе, 70 км [Скрыть карту](#)



**Описание**

В продаже земельный участок в д.Ионово 10 соток, правильной формы, сухой, ровный. Асфальтированный подъезд, счетчик на столбе, газ по границе.

- в деревне проживают круглогодично.
- 5 минут езды до всей инфраструктуры г.Ликино-Дулево (школы, сады, поликлиника, парк, сетевые магазины)
- 10 минут езды до жд станции Кабаново, 1-10 и вы на Курском вокзале г.Москвы.

На данном земельном участке, вы можете построить свой собственный дом по льготной ипотечной ставке от 6%.

**Ипотека со скидкой на Авито**

<p>Стоимость земли</p> <p>1 790 000 Р <input type="text"/></p>	<p>Стоимость дома</p> <p>5 000 000 Р <input type="text"/></p>
<p>Первый взнос</p> <p>2 037 000 Р <input type="text"/></p>	<p>Срок ипотеки</p> <p>30 лет <input type="text"/></p>

**Одна заявка в несколько банков**

<b>От 6%</b> От 28 497 Р	<b>От 6%</b> От 28 497 Р	<b>От 6%</b> От 28 497 Р	<b>От 6%</b> От 28 497 Р

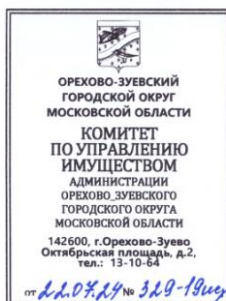
[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3977430806 · 4 июля в 12:39 · 221 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)



**Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные характеристики, влияющие на стоимость**



**Генеральному директору Общества с  
ограниченной ответственностью «АЙРА  
ТОРРЕС»  
А.В. Уманской**

Уважаемая Арина Викторовна!

Во исполнение муниципального контракта № 2932049 на оказание услуг по оценке земельных участков, просим осуществить независимую оценку и определить рыночную стоимость земельных участков:

**1) Для предоставления в собственность путем проведения аукциона:**

- расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево;
- площадью: 1500 кв.м;
- кадастровый номер 50:24:0030407:436;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);

- расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево;
- площадью: 1500 кв.м;
- кадастровый номер 50:24:0030407:439;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);

- расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево;
- площадью: 1499 кв.м;
- кадастровый номер 50:24:0030407:437;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);

- расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево;
- площадью: 1500 кв.м;
- кадастровый номер 50:24:0030407:438;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);

- расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево;
- площадью: 1499 кв.м;



- кадастровый номер 50:24:0030407:435;  
- категория земель: земли населенных пунктов;  
- вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);

- расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, деревня Малая Дубна;  
- площадью: 486 кв.м;  
- кадастровый номер 50:24:0010801:1383;  
- категория земель: земли населенных пунктов;  
- вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);

- расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Слободище, ул. Советская;  
- площадью: 971 кв.м;  
- кадастровый номер 50:24:0080218:2155;  
- категория земель: земли населенных пунктов;  
- вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);

- расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, деревня Костино;  
- площадью: 719 кв.м;  
- кадастровый номер 50:24:0040604:1225;  
- категория земель: земли населенных пунктов;  
- вид разрешенного использования: ведение садоводства.

**2) Для предоставления в аренду путем проведения аукциона:**

- расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Анциферово;  
- площадью: 979 кв.м;  
- кадастровый номер 50:24:0080131:2046;  
- категория земель: земли населенных пунктов;  
- вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

- расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Анциферово;  
- площадью: 871 кв.м;  
- кадастровый номер 50:24:0080131:2045;  
- категория земель: земли населенных пунктов;  
- вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

- расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Анциферово;  
- площадью: 895 кв.м;  
- кадастровый номер 50:24:0080131:2047;  
- категория земель: земли населенных пунктов;  
- вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства;

И.о. председателя Комитета по управлению имуществом администрации Орехово-Зуевского городского округа Московской области



А.Ю. Герасимов

Исп.: Кукушкина Т.Е.  
8 (496) 413-10-64 (доб. 1015)



**Фиднал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области**

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2024, поступившего на рассмотрение 27.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 6	
27.05.2024г. № КУВН-001/2024-143139125	
Кадастровый номер:	50:24:0030407:436
Номер кадастрового квартала:	50:24:0030407
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, город Ликино-Дулево
Площадь:	1500 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
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
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)
Сведения о кадастровом инженере:	Мельников Денис Валерьевич, № 2223, в Ассоциация саморегулируемая организация «Объединение профессионалов кадастровой деятельности», СНИЛС 12815883073, договор на выполнение кадастровых работ от 17.05.2024 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2024
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют



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

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 6	
27.05.2024г. № КУВН-001/2024-143139125	
Кадастровый номер:	50:24:0030407:436
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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
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, входящего 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



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



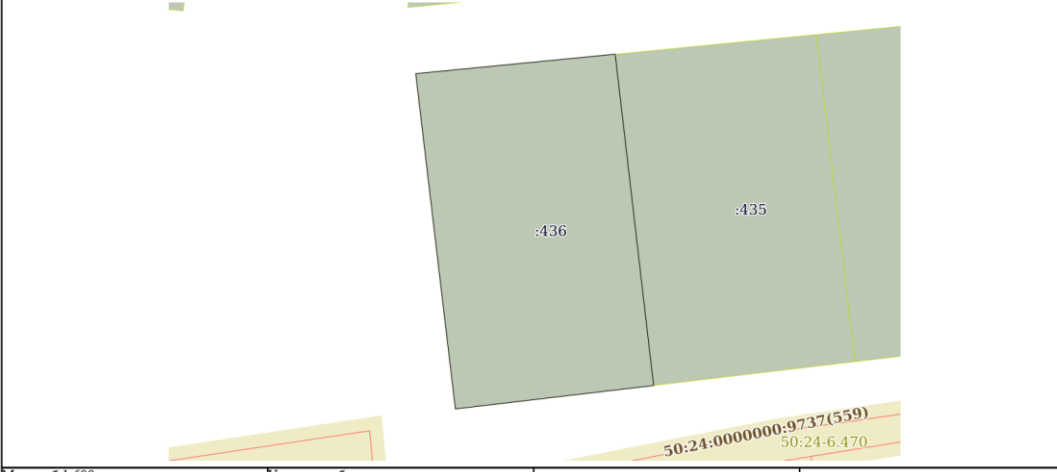
Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 6		
27.05.2024г. № КУВН-001/2024-143139125		
Кадастровый номер:	50:24:0030407:436	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:	КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005607401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 6		
27.05.2024г. № КУВН-001/2024-143139125		
Кадастровый номер:	50:24:0030407:436	
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:600	Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005607401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ





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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143139125							
Кадастровый номер:				50:24:0030407:436			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	173°22.4'	49.83	-	50:24:0030407:435	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	263°16.1'	29.86	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	353°14.9'	50.44	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	84°25.7'	29.97	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-143139125					
Кадастровый номер:			50:24:0030407:436		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		5	
1	2	3	4	5	
1	465317.95	2280566.27	Закрепление отсутствует	0.1	
2	465268.45	2280572.02	Закрепление отсутствует	0.1	
3	465264.95	2280542.37	Закрепление отсутствует	0.1	
4	465315.04	2280536.44	Закрепление отсутствует	0.1	
1	465317.95	2280566.27	Закрепление отсутствует	0.1	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

