

## ОТЧЕТ № НД01-А/01-2018

- земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки (для малоэтажного жилищного строительства), площадь 33 430 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2923;
- земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для иных видов использования, характерных для населенных пунктов), площадь 32 773 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2924.

**Заказчик:**

Общество с ограниченной ответственностью «ЭмАйДжи-Новостройки» в лице временного управляющего Витрик Анны Андреевны, действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 18.05.2017 по делу №А41-12354/2017

**Исполнитель:**

ООО «Кулон»

Россия, 105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А.

Дата определения стоимости: 01 января 2018 года.

Дата составления отчета: 12 февраля 2018 года.

**г. Москва, 2018 год**

Исх. № 17/18 от «12» февраля 2018 года

**Уважаемая Анна Андреевна!**

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № НД01-А/01-2018 от 09.01.2018г. была проведена оценка рыночной стоимости:

земельного участка, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки (для малоэтажного жилищного строительства), площадь 33 430 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2923;

- земельного участка, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для иных видов использования, характерных для населенных пунктов), площадь 32 773 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2924.

Дата определения стоимости: 01 января 2018 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки - для реализации Объектов оценки на торгах.

Полученные в ходе работы результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 01 января 2018 года без учета НДС составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.
земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки (для малоэтажного жилищного строительства), площадь 33 430 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2923	48495635 (сорок восемь миллионов четыреста девяносто пять тысяч шестьсот тридцать пять) рублей
земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для иных видов использования, характерных для населенных пунктов), площадь 32 773 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2924	47633310 (сорок семь миллионов шестьсот тридцать три тысячи триста десять) рублей

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и от 25 сентября 2014 г. №611.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов данного анализа содержатся в настоящем отчете.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

Генеральный директор ООО «Кулон»



Е. В. Новинская

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	6
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	6
2.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ. ....	7
2.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ....	8
2.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	8
2.8. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	10
2.9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	1011
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ. ....	11
3.1. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ....	11
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	132
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	132
4.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНаХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	19
5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	19
5.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	19
5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	19
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ....	21
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	21
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	36
8. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	37
8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА. ....	37
8.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ .....	45
8.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	49

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Основные факты и выводы о проделанной работе, согласно положению Федерального стандарта оценочной деятельности №3 (ФСО №3) должны содержать:

- общую информацию, идентифицирующую объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговую величину стоимости объекта оценки;

Таблица 1

Основание для проведения оценки:		Договор № НД01-А/01-2018 от 09.01.2018г	
Общая информация об объектах оценки:		<p>- земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки (для малоэтажного жилищного строительства), площадь 33 430 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2923;</p> <p>- земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для иных видов использования, характерных для населенных пунктов), площадь 32 773 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2924.</p>	
Описание объектов оценки		См. раздел 3.1. Описание объектов оценки	
Балансовая стоимость объектов оценки, руб.		Не предоставлена	
Заказчик		Общество с ограниченной ответственностью «ЭмАйДжи-Новостройки» в лице временного управляющего Витрик Анны Андреевны, действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 18.05.2017 по делу №А41-12354/2017.	
Имущественные права на объект оценки		Собственность	
Порядковый номер отчета		НД01-А/01-2018	
Дата составления отчета		12 февраля 2018 года	
Результаты оценки, полученные при применении подходов			
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб. без НДС (18%)	земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки (для малоэтажного жилищного строительства), площадь 33 430 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2923	48495635 (сорок восемь миллионов четыреста девяносто пять тысяч шестьсот тридцать пять) рублей	
	земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для иных видов использования, характерных для населенных пунктов), площадь 32 773 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2924	47633310 (сорок семь миллионов шестьсот тридцать три тысячи триста десять) рублей	

## 2.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 2

Объект оценки	земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки (для малоэтажного жилищного строительства), площадь 33 430 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2923; земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для иных видов использования, характерных для населенных пунктов), площадь 32 773 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2924.
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	Россия, Московская область, Ленинский район
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	ООО "ЭмАйДжи-Новостройки" (ИНН:7704776723 ОГРН:1117746149476)
Обременения	Ипотека (Коммерческий Банк "ИНТЕРКОММЕРЦ" (ООО))
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, ипотека
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчет предполагается к использованию для реализации Объектов оценки на торгах. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	01 января 2018г
Дата обследования объектов оценки	09 января 2018г
Срок проведения оценки	09 января 2018 г. по 12 февраля 2018г.
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; планируется продажа объекта оценки на торгах одним лотом; технический паспорт на объект оценки представлен не полностью. Площади помещений приняты по данным Заказчика.

	<p>исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;</p> <p>мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта 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;</p> <p>ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p>
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	<p>Выписка из ЕГРП №90-25719367 от 30.09.2016г.</p> <p>Свидетельство на право собственности 50-АИ №214871 от 24.10.2014г.</p> <p>Выписка из ЕГРП №90-25719395 от 30.09.2016г.</p> <p>Свидетельство на право собственности 50-АИ №212761 от 24.10.2014г.</p>

## 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭмАйДжи-Новостройки»
ОГРН	1117746149476, дата присвоения 02.03.2011
Юридический адрес/ Фактический адрес	РФ, 143442, Московская область, Красногорский район, почтовое отделение отрядное, территория конкур клуб Отрядное, стр. 36, пом. 18
Представитель Заказчика	в лице временного управляющего Витрик Анны Андреевны, действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 18.05.2017 по делу №А41-12354/2017

## 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4

ФИО	Новинская Екатерина Викторовна
Информация о членстве в СРОО	Член Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), рег. №258 от 05.03.2013 г., Свидетельство о членстве №258, выданное 25.07.2013 г.
Документ о профессиональных знаниях в области оценки:	Диплом о профессиональной переподготовке № ПП- I 865526, регистрационный номер 0485 от 06/06/2012 года, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Стаж работы	Стаж работы в оценочной деятельности с 2013 г.
Страхование гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) № Д-56650010-50-2-000136-18 обязательного страхования ответственности оценщика от 16.01.2018 г., Страховая компания «Росгосстрах», действителен с 19.01.2018 г. по 18.01.2019 г.
Местонахождение оценщика	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А
Организационно – правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью

организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А
Страховой полис	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-064116/17 Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2 , срок действия полиса с 18.10.2017 г. по 17.10.2018 г., страховая сумма 5 000 000,00 рублей
Контактная информация юридического лица	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: <a href="mailto:kylon7701@yandex.ru">kylon7701@yandex.ru</a>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

#### 2.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

- Оценщик, выполнявший отчет настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:
- изложенные в данном отчете факты верны в пределах, принятых допущений и ограничений и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными исследованиями, мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оценки, являющимся предметом данного отчета; также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам оценки;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщику, производящему оценку и подписавшему данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации: Федерального Закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации “ № 135 - Ф 3 от 29 июля 1998 года (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178 - ФЗ; от 21.03.2002 г. № 31 - ФЗ; от 14.11.2002 г. № 143 - ФЗ; от 10.01.2003 г. № 15 - ФЗ; от 27.02.2003 г. № 29 - ФЗ); федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№ 297, 298, 299 и от 25.09. 2014 г. №611.

все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки стоимости предприятия (бизнеса), ценных бумаг и других видов имущества и имущественных прав, установленное Федеральным законодательством и другими нормативно - правовыми актами;

#### 2.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

- Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав, на оцениваемое имущество, юридическая экспертиза прав собственности не проводилась; права собственности рассматриваются свободными от каких – либо претензий и ограничений; Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектами оценки. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.
- отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании предоставленной информации из источников открытого доступа, тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и достоверность;



- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких – либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;
- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия *в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера*:
  - Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
  - Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
  - Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).
- При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).
- запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикацию ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату оценки, а именно, 01 января 2018 года; Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта оценки
- отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта, расчеты и анализ которого были выполнены в соответствии с классическими методологическими подходами, с ясными и четкими выводами по результатам оценочных исследований. Однако, это не является гарантией того, что объект оценки будет реализован по цене, указанной в отчете об оценке на дату проведения оценки. Данная рыночная стоимость только рекомендуется оценщиком для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

## **2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

Методической основой оценки объектов являются:

- Федеральный закон от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. №297;
- Приказ Минэкономразвития России ««Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015г. №298;
- Приказ Минэкономразвития России «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. №299;
- Приказ Минэкономразвития России «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25.09.2014 г. №611;
- Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013г.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которой являются Оценщики.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, что указаны в разделе 5.



Работы выполнялись с частичным применением и других нормативных документов, представленных в списке использованной литературы;

## **2.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Аренда (имущественный найм) - по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендная плата - плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь, правовой статус и стоимость. В качестве земельного участка может выступать землевладение, землепользование на условиях бессрочного (постоянного) пользования землей, аренды, собственности.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Оценка имущества — определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки — имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Процесс оценки - определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Рыночная стоимость - 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.

Согласование результата оценки — получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Собственность — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово "собственность", употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и к недвижимому имуществу.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу.

Недвижимость (недвижимое имущество) - это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Отчет об оценке - отчет эксперта-оценщика, содержащий его собственные суждения о стоимости объекта оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация<sup>1</sup>:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная – район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

## 2.8. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.

В ходе проведения оценки использовалась следующая информация, предоставленная Заказчиком<sup>2</sup>:

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №90-25719367 от 30.09.2017г.
2	Свидетельство на право собственности 50-АИ №214871 от 24.10.2014г.
3	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №90-25719395 от 30.09.2016г.
4	Свидетельство на право собственности 50-АИ №212761 от 24.10.2014г .

<sup>1</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/03/3\\_86-98.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/03/3_86-98.pdf)

<sup>2</sup> данные документы представлены в Приложении к настоящему отчету

**2.9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ);

Федеральный закон от 06.08.2001 № 110-ФЗ (ред. от 13.03.2006) "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства российской федерации о налогах и сборах, а также о признании утратившими силу отдельных актов (положений актов) законодательства Российской Федерации о налогах и сборах" (принят Государственной Думой ФС РФ 06.07.2001);

Земельный кодекс Российской Федерации. М.: ООО «ВИТРЭМ», 2001.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №297;

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №298;

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №299;

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации 25.09.2014 г. №611

Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Изд.1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации

Оценка недвижимости. Учебник/Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М. "Финансы и статистика", 2000.

Оценка бизнеса. Учебник/Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М. «Финансы и статистика», 2000.

Фридман Д., Орудуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995.

Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Н. Новгород, 2016.

**3. Сведения об объекте оценки.****3.1. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.**

Объектом оценки является два земельных участка, описание которых приведено далее.

*Таблица 5. Количественные и качественные характеристики*

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность - 50-50-61/052/2014-330 30.06.2014 Собственность 50-50-61/052/2014-331 30.06.2014
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "ЭмАйДжи-Новостройки" ИНН:7704776723 ОГРН:1117746149476 КПП:770401001
Местоположение, описание местоположения	земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки (для малоэтажного жилищного строительства), площадь 33 430 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2923; земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для иных видов использования, характерных для населенных пунктов), площадь 32 773 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2924.
Обременения и ограничения права	ипотека
Информация о физическом износе и устареваниях	Расчет произведен в соответствующих разделах отчета

Текущее использование объекта	По назначению
-------------------------------------	---------------



## 4.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

### 4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### 4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Ленинского района Московской области за 2016г.<sup>3</sup>

[http://www.adm-vidnoe.ru/obshhij\\_vid\\_bukleta.compressed.pdf](http://www.adm-vidnoe.ru/obshhij_vid_bukleta.compressed.pdf)



<sup>3</sup>[http://www.adm-vidnoe.ru/obshhij\\_vid\\_bukleta.compressed.pdf](http://www.adm-vidnoe.ru/obshhij_vid_bukleta.compressed.pdf)







#### 4.1.2. Географическое положение района местонахождения объектов оценки<sup>4</sup>.

Первое упоминание о населенных пунктах Ленинского района относится к XIV веку. В духовной грамоте Ивана Калиты называется с. Остров, которое с XVI века становится загородной резиденцией великих московских князей и царей. Потомки хранят память о переходе по их землям ратников Дмитрия Донского от Москвы до поля Куликова на битву с Мамаем.

На месте нынешнего г. Видное (центра Ленинского муниципального района) с конца XIX века было помещичье имение, которым владела московская графиня Е.А. Адлерберг. После покупки имения коммерческим обществом «Самопомощь», земля была разбита на участки и распродана, и в 1902 году был официально открыт дачный поселок Видное. С проведением в 1900 году Павелецкой железной дороги на землях купца Д.А. Расторгуева, появляется железнодорожная станция Расторгуево, а на ее восточной стороне открывается дачный поселок Расторгуево.

С образованием в 1929 году Московской области и новым районированием, 10 июля 1929 года постановлением Президиума ВЦИК «О составе округов и районов Московской области и их центрах» из бывших волостей Московского и Подольского уездов в составе Московского округа был создан Ленинский район с центром в пос. Ленино (быв. Царицыно).

В связи с первым Генеральным планом реконструкции Москвы, принятым в 1935 году, было решено строить в Ленинском районе, в 5 км от станции Расторгуево, коксогазовый завод для обеспечения столицы дешевым газом и литейным коксом. В 1949 году недалеко от завода, за лесной защитной зоной, началось строительство благоустроенного постоянного рабочего поселка. В 1951 году был получен первый кокс и коксовый газ. В 1959 году рабочий поселок Видное был передан в состав Ленинского района, а в 1965 году получил статус города областного подчинения и стал центром Ленинского района.

#### 4.2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями – для выработки

<sup>4</sup> <http://www.adm-vidnoe.ru/index/0-5>



105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это – сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Анализируя рынки недвижимости в регионах России, многие специалисты отмечают, что цены продажи, и ставки аренды на рынке тесно связаны с уровнем социально-экономического развития региона, населенного пункта. Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от основного принципа: чем выше платежеспособный спрос на объект недвижимости, тем выше его стоимость. Платежеспособный спрос определяется покупательной способностью и числом потенциальных покупателей. Таким образом, стоимость недвижимости выше там, где высок уровень ВВП и многочисленнее население. Наряду с этими характеристиками общий спрос и стоимость недвижимости различаются в зависимости от уровня региональных инвестиционных рисков, обусловленного отношением местных властей к предпринимателям. Специалисты рынка недвижимости отмечают, что чем больше все эти факторы способствуют развитию бизнеса в целом, тем выше стоимость коммерческой недвижимости.

#### 4.2.1. Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru> и др.

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

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на *Рисунке 1*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки



Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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

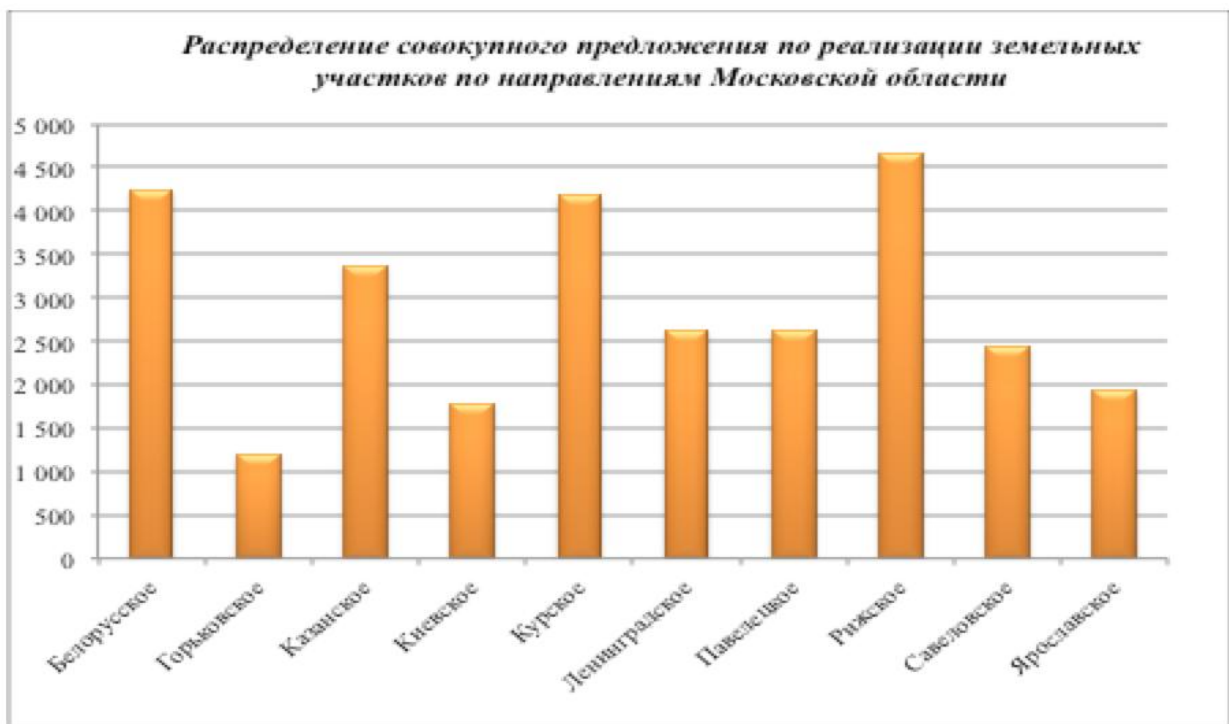


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
 объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

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

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

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

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

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

Как видно из *Таблицы 1* самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение участка;
- Площадь участка;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Форма участка;
- Вид права (собственность/аренда);
- Категория земель;
- Вид разрешенного использования;
- Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в *Таблице 2*, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

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

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- **максимальная** стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Автор: Аналитическая группа экспертов «Maxyline».

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования<sup>5</sup>. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

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

<sup>5</sup> Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

#### 4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

##### 4.3.1 Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

*Законодательная разрешенность:* рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

*Физическая осуществимость:* рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

*Максимальная эффективность:* рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку в данном случае объектом оценки является земельный участок, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве земли под жилую застройку без рассмотрения других вариантов.

#### 5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

##### 5.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Таблица 6

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке	Проведено



## 5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

При проведении оценки применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

Обоснование отказа от использования подходов к оценке.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой 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. Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

С точки зрения затратного подхода за продаваемый объект недвижимости нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

С позиций доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего той же полезностью.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости позиции каждого из подходов к оценке должны оказывать постоянное, устойчивое и значительное влияние на мотивацию потенциального покупателя объекта недвижимости, т.е. на величину стоимости объекта. Данная мотивация должна быть типичной для потенциального покупателя.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изошрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Доходный метод основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Имеются два метода превращения дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости.

1. Метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации (R).

2. Метод дисконтирования денежных потоков, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объектам оценки можно гипотетически предположить, что они приобретаются не как «жилье для проживания», а как объекты для извлечения прибыли от сдачи в аренду и последующей (возможной) продажи.

Хотя квартиры и сдаются в аренду, но для оценки доходности от такого использования необходимо учитывать много дополнительных факторов, таких как – срок на который сдается квартира, укомплектованность мебелью и бытовой техникой, качество проведенного ремонта, сезонный фактор и др. Полную и достоверную информацию по квартирам найти невозможно. Проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи квартиры в аренду, по данным ведущих риэлторских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки жилой

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
недвижимости показывает, что реальная стоимость жилья значительно превышает денежный поток, получаемый от его использования. Таким образом, расчет с применением доходного подхода для определения рыночной стоимости квартиры, как правило, не используется. Кроме того, доходные методы оценки в основном применяются к недвижимости, **основное назначение** которой – приносить доход своему собственнику. Применение этого подхода к объектам, не предназначенным напрямую для извлечения дохода, может привести к получению не точных результатов оценки. Таким образом, для оценки земельного участка сельскохозяйственного назначения площадь 970 000 кв.м., расположенный по адресу: Ярославская обл, Рыбинский р-н, ориентир д. Большие Мхи, кадастровый номер 76:14:000000:0084, был использован сравнительный подход.

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

Методология оценки Объекта оценки

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

**Сравнительный подход**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Доходный подход**, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом,



105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

**Затратный подход** практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах:

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности. Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем. Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

## 6.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

**Затратный подход.** Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, оценщики отказываются от применения затратного подхода в отношении объекта оценки.

**Сравнительный подход.** Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

Так как оценщик владеет информацией о предложении в продажу аналогичных земельных участков, то применение метода сравнения продаж для оцениваемого объекта представляется возможным. Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж, как метод сравнительного подхода, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.

**Доходный подход.** Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- величина расходов в процессе эксплуатации здания может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

Таким образом, для оценки стоимости земельного участка применен сравнительный подход.

## **6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i * K_{j=1 \div m}) * V_i$$

где:

$C_i$  - стоимость i-ого аналога;

$K_{j=1 \div m}$  - корректировки к стоимости аналога;

$V_i$  - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки.

## **6.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков г. Красноярск и пригорода оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);

- Условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- Условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- Время продажи (условия рынка);
- Месторасположение и окружение;
- Физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- Экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);

**Назначение и разрешенное использование земельного участка.** Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги одинакового назначения, не противоречащего разрешенному и наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка. Корректировка не вводится.

**Состав передаваемых прав собственности.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В рамках настоящего Отчета все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности. Корректировка не вводится.

**Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

**Условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Корректировка на торг

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости», Н. Новгород, 2016 г. Т. 3, пункт 9.1.1., стр. 279, на основании опроса более чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России, были рассчитаны величины поправочных коэффициентов (корректировок) на «торг», скидки на цены предложений в условиях активного рынка для земельных участков под ижс.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Средне е	Доверительный интервал	
Скидка на торг, %. Земельные участки ижс	10,4%	9,9%	10,8%

Корректировка на функциональное назначение объекта

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости», Н. Новгород, 2016 г. Т. 3, пункт 7.1.1., стр. 258, на основании опроса более чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России, были рассчитаны величины поправочных коэффициентов (корректировок) на «функциональное назначение», скидки на



Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Средне е	Доверит ельный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под сельхозпроизводство (сельскохозяйственного назначения) к ценам аналогичных участков под индустриальную застройку	0,51	,48	,56

Корректировка для аналога №9 составила 1,49.

**Корректировка на время продажи (условия рынка).** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Корректировка на дату продажи (предложения) принимается в зависимости от даты, на которую была размещена информация о предложении (продаже) объектов - аналогов, относительно даты оценки, корректировка рассчитывается в соответствии с фактическим и прогнозным уровнем инфляции, и связанным с ним увеличением цен на рынке недвижимости.

Поправка на дату продажи (предложения) рассчитывалась по формуле:

$$П_{дп} = (1 + (n \times I_{мес} / 100)), \text{ где}$$

$П_{дп}$  - поправка на дату продажи (предложения);

$n$  - количество месяцев от даты оценки до даты продажи объекта недвижимости либо размещения объявления о продаже объекта недвижимости

$I_{мес}$  - инфляция в месяц, рассчитывается как отношение прогнозной годовой инфляции на рынке недвижимости к 12 (количество месяцев в году)

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в апреле 2016 года, поэтому корректировка не применялась

**Корректировка на местоположение.** Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий это транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Все объекты-аналоги расположены рядом с объектом оценки в Рыбинском районе Ярославской области. Таким образом, корректировка не применялась.

**Физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и пр.).** Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

**Корректировка на общую площадь земельного участка.** Площадь земельных участков является одним из важных ценообразующих факторов, площадь объекта оценки и объектов-аналогов разнятся. В связи с этим необходимо введение корректировка на площадь земельных участков.

Корректировка на общую площадь рассчитана при помощи математической модели, предложенной А.Д. Власовым в статье «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях». В соответствии с данной моделью корректировка на общую площадь рассчитывается как отношение натурального логарифма площади, базовой для соответствующего объекта (земельного участка) к натуральному логарифму площади объекта оценки:

$$K_s = \ln soa / \ln soo,$$

Где  $Soa$  – общая площадь объекта-аналога, кв.м.

$Soo$  – общая площадь объекта оценки, кв.м.

**Наличие коммуникаций.** На объектах аналогов все коммуникации проходят по границе участка. Кадастровая стоимость земельного участка согласно действующим нормативным документам определяется для не застроенного участка, то есть участка, на котором отсутствуют улучшения (МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРИКАЗ от 15 февраля 2007 г. N 39 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ»; ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИКАЗ от 29 июня 2007 г. N П/0152 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ» (в ред. Приказа Роснедвижимости от 14.08.2008 N П/0284). В связи с целью оценки – реализация на торгах – рыночная стоимость определяется на аналогичных условиях – рыночная стоимость не застроенного земельного участка, то есть участка, на котором отсутствуют улучшения. Данный вывод так же подтверждается анализом существующей системы налогообложения: В связи с тем, что Российской Федерации налогообложение разбито на налоги на имущество - здания и сооружения, которые, естественно, расположены на земельных участках, и непосредственно налог на землю, как условно свободного от улучшений, т.е. не застроенного, предполагается, что все улучшения на земельном участке не должны учитываться при оценке земли. В качестве улучшений могут выступать не только здания и явно имеющиеся сооружения, но и сети на участке, дороги, тротуары, дорожки, отсыпанные площадки и ограждения и пр., стоимость которых отдельно не определяется, но опосредовано входит в стоимость основных объектов недвижимости, как факторы их обеспеченности инженерными коммуникациями и благоустройства окружающего здание земельного участка. В оценке земельных участков коммуникации следует рассматривать только подходящие от центральных сетей. Локальные коммуникации и внутриплощадочные сети являются улучшениями участка и должны учитываться в составе объектов капитального строительства. Подобранные аналоги не имеют коммуникаций на участке (коммуникации по границе). Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций оценщиком не применялась.

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд. вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left( \frac{1}{n_i} \right)}$$

Где:

Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае. Большие величины корректировок стоимостей предложения объектов-аналогов вызваны скудностью информации о существовавшем на оцениваемую дату рынке земельных участков сельхозназначения в Ленинском районе Московской области, отсутствие возможности более глубокого изучения рынка и подбора большего количества объектов-аналогов.

Окончательное решение о величине результата, определенного сравнительным подходом, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи/предложения объектов сравнения.

Оценщиком был проанализирован рынок земли Московской области с целью отбора объектов - аналогов. В качестве объектов-аналогов были использованы предложения на продажу в том же районе, что и объект оценки (источники:

<https://квартиры-домики.рф/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0/%D0%A3%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%B8/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F-%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
[%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9/](mailto:%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9/) , <https://avaho.ru/land/moskovskaya-oblast/leninskiy-rayon/>  
)

Перечень аналогов приведен в приложении к отчету. Расчет стоимости приведен в таблице далее.



Таблица 7. Расчет стоимости оцениваемого земельного участка, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки (для малоэтажного жилищного строительства), площадь 33 430 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2923сравнительным подходом

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты сравнения – земельные участки								
		Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6	Объект №7	Объект №8	Объект №9
наименование	земельный участок с кадастровым номером 50:21:0090212:2923	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
разрешенное использование	ижд.	ижд.	ижд.	ижд.	ижд.	ижд.	ижд.	ижд.	ижд.	лпх
Общая площадь, кв.м.	33430	355	400	800	1500	29800	4200	1450	3000	9000
Местоположение		Ленинский р-н, д. Пуговичино	Ленинский р-н, д. Мисайлово	Ленинский р-н, д. Дыдылдино	Ленинский р-н, д. Богданиха	Ленинский р-н, с. Остров	Ленинский р-н, д. Лопатино	Ленинский р-н, д. Калиновка	Ленинский р-н, д. Петрушино	Ленинский р-н, д. Калиновка

Характер истика	Земельн ый участок рассмат риваетс я как условно свободн ый (без улучше ний) Участок подклю чен к централ ьным коммун икациям	Улучшен ия земельно го участка отсутству ют. Коммуни кации отсутству ют, есть возможно сть подключе ния к центральному.	Улучшен ия земельно го участка отсутству ют. Коммуни кации отсутству ют, есть возможно сть подключе ния к центральному.	Улучшения земельного участка отсутствую т. Коммуника ции отсутствую т, есть возможно сть подключен ия к центральному.	Улучшени я земельног о участка отсутству ют. Коммуник ации отсутству ют, есть возможно сть подключе ния к центральному.	Улучшен ия земельно го участка отсутству ют. Коммуни кации отсутству ют, есть возможно сть подключе ния к центральному.	Улучшения земельного участка отсутствую т. Коммуника ции отсутствую т, есть возможно сть подключен ия к центральному.	Улучшен ия земельно го участка отсутству ют. Коммуни кации отсутству ют, есть возможно сть подключе ния к центральному.	Улучшен ия земельно го участка отсутству ют. Коммуни кации отсутству ют, есть возможно сть подключе ния к центральному.	Улучшени я земельног о участка отсутству ют. Коммуник ации отсутству ют, есть возможно сть подключе ния к центральному.
Цена предложе ния/ продажи объекта, руб. без НДС		650000	950000	1000000	3950000	70000000	8500000	2200000	11200000	11500000
Дата публикац ии предложе ния продажи	20.09.201 7	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017
Цена предложе ния продажи 1 кв.м. объекта- аналога,		1830,99	2375,00	1250,00	2633,33	2348,99	2023,81	1517,24	3733,33	1277,78

руб. без НДС.										
корректировки										
условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м. общей площади		1830,99	2375,00	1250,00	2633,33	2348,99	2023,81	1517,24	3733,33	1277,78
скидка на торг, %		10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%
корректировка		190,4225352	247	130	273,8666667	244,295302	210,4761905	157,7931034	388,2666667	132,8888889
Скорректированная стоимость 1 кв. м. общей площади		1640,56	2128,00	1120,00	2359,47	2104,70	1813,33	1359,45	3345,07	1144,89
Ln	10,41720898	5,872117789	5,991464547	6,684611728	7,313220387	10,30226367	8,342839804	7,279318835	8,006367568	9,104979856
Корректировка на общую площадь участка		0,563693961	0,575150653	0,641689318	0,702032608	0,988965825	0,800870926	0,698778228	0,768571273	0,874032562
Скорректированная стоимость , 1		924,78	1223,92	718,69	1656,42	2081,47	1452,25	949,95	2570,92	1000,67

кв.м.руб.										
Дата предложе ния	20.09.20 17	20.09.201 7	20.09.201 7	20.09.2017	20.09.2017	20.09.201 7	20.09.2017	20.09.201 7	20.09.201 7	20.09.2017
корректир овка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скоррект ированна я стоимость 1 кв. м. общей площади		924,7756 697	1223,920 59	718,692036 4	1656,4225 37	2081,474 381	1452,24594 6	949,9528 578	2570,922 147	1000,6701 69
местопол ожение статус населенно го пункта)	0	Ленински й р-н, д. Пуговичи но	Ленински й р-н, д. Мисайло во	Ленинский р-н, д. Дыдылдин о	Ленински й р-н, д. Богданиха	Ленински й р-н, с. Остров	Ленинский р-н, д. Лопатино	Ленински й р-н, д. Калиновк а	Ленински й р-н, д. Петруши но	Ленински й р-н, д. Калиновка
корректир овка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скоррект ированна я стоимость руб.		924,78	1223,92	718,69	1656,42	2081,47	1452,25	949,95	2570,92	1000,67
функцион альное назначени е	мжс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	лпх
корректир овка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,49
скорректи рованная цена 1		924,78	1223,92	718,69	1656,42	2081,47	1452,25	949,95	2570,92	1491,00

кв.м., руб.										
категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
% корректировки		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб.		924,78	1223,92	718,69	1656,42	2081,47	1452,25	949,95	2570,92	1491,00
Количество корректировок k		2	2	2	2	2	2	2	2	3
Общее количество корректировок $K = \sum k$	19									
Удельное количество корректировок по каждому аналогу $m=k/K$	1,00	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,16
Величина у, обратное m		9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	6,33
Сумма у	82,33									
Вес	1,00	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,08

аналога $W=y/\Sigma y$										
скорректи рованная цена 1 кв.м., руб.	1450,66									
стоимость земельног о участка, руб.	4849563 5									

Таблица 8. Расчет стоимости оцениваемого земельного участка, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для иных видов использования, характерных для населенных пунктов), площадь 32 773 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2924 сравнительным подходом

Элементы сравнения	Оценивае мый объект	Объекты сравнения – земельные участки								
		Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6	Объект №7	Объект №8	Объект №9
наименова ние	земельны й участок с кадастров ым номером 50:21:009 0212:2924	Земельны й участок	Земельны й участок	Земельный участок	Земельны й участок	Земельны й участок	Земельный участок	Земельны й участок	Земельны й участок	Земельны й участок
вид права	собственн ость	собствен ность	собствен ность	собственно сть	собственн ость	собствен ность	собственно сть	собствен ность	собствен ность	собственн ость
категория земель	земли населенн ых пунктов	земли населенн ых пунктов	земли населенн ых пунктов	земли населенны х пунктов	земли населенны х пунктов	земли населенн ых пунктов	земли населенны х пунктов	земли населенн ых пунктов	земли населенн ых пунктов	земли населенны х пунктов
разрешенно е использова ние	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	лпх

Общая площадь, кв.м.	32773	355	400	800	1500	29800	4200	1450	3000	9000
Местоположение		Ленинский р-н, д. Пуговичино	Ленинский р-н, д. Мисайлово	Ленинский р-н, д. Дыдылдино	Ленинский р-н, д. Богданиха	Ленинский р-н, с. Остров	Ленинский р-н, д. Лопатино	Ленинский р-н, д. Калиновка	Ленинский р-н, д. Петрушино	Ленинский р-н, д. Калиновка
Характеристика	Земельный участок рассматривается как условно свободный (без улучшений) Участок подключен к центральным коммуникациям	Улучшения земельного участка отсутствуют. Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения к центральным.	Улучшения земельного участка отсутствуют. Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения к центральным.	Улучшения земельного участка отсутствуют. Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения к центральным.	Улучшения земельного участка отсутствуют. Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения к центральным.	Улучшения земельного участка отсутствуют. Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения к центральным.	Улучшения земельного участка отсутствуют. Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения к центральным.	Улучшения земельного участка отсутствуют. Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения к центральным.	Улучшения земельного участка отсутствуют. Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения к центральным.	Улучшения земельного участка отсутствуют. Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения к центральным.
Цена предложения/продажи объекта, руб. без НДС		650000	950000	1000000	3950000	70000000	8500000	2200000	11200000	11500000
Дата публикации предложения продажи	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017	20.09.2017
Цена предложен		1830,99	2375,00	1250,00	2633,33	2348,99	2023,81	1517,24	3733,33	1277,78



ия продажи 1 кв.м. объекта- аналога, руб. без НДС.										
корректировки										
условия финансиро вания		рыночны е	рыночны е	рыночные	рыночные	рыночны е	рыночные	рыночны е	рыночны е	рыночные
корректиро вка		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректир ованная стоимость 1 кв. м. общей площади		1830,99	2375,00	1250,00	2633,33	2348,99	2023,81	1517,24	3733,33	1277,78
скидка на торг, %		10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%
корректиро вка		190,4225 352	247	130	273,86666 67	244,2953 02	210,476190 5	157,7931 034	388,2666 667	132,88888 89
Скорректир ованная стоимость 1 кв. м. общей площади		1640,56	2128,00	1120,00	2359,47	2104,70	1813,33	1359,45	3345,07	1144,89
Ln	10,397360 28	5,872117 789	5,991464 547	6,68461172 8	7,3132203 87	10,30226 367	8,34283980 4	7,279318 835	8,006367 568	9,1049798 56
Корректир овка на общую площадь участка		0,564770 06	0,576248 623	0,64291431 1	0,7033727 97	0,990853 774	0,80239979 9	0,700112 205	0,770038 486	0,8757011 02
Скорректир ованная стоимость,		926,54	1226,26	720,06	1659,58	2085,45	1455,02	951,77	2575,83	1002,58

1 кв.м.руб.										
Дата предложен ия	20.09.201 7	20.09.201 7	20.09.201 7	20.09.2017	20.09.2017	20.09.201 7	20.09.2017	20.09.201 7	20.09.201 7	20.09.2017
корректиро вка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректир ованная стоимость 1 кв. м. общей площади		926,5410 783	1226,257 07	720,064028 8	1659,5846 69	2085,447 942	1455,01830 2	951,7663 3	2575,830 07	1002,5804 61
местополо жение статус населенног о пункта)	0	Ленински й р-н, д. Пуговичи но	Ленински й р-н, д. Мисайло во	Ленинский р-н, д. Дыдылдин о	Ленински й р-н, д. Богданиха	Ленински й р-н, с. Остров	Ленинский р-н, д. Лопатино	Ленински й р-н, д. Калиновк а	Ленински й р-н, д. Петруши но	Ленински й р-н, д. Калиновка
корректиро вка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректир ованная стоимость руб.		926,54	1226,26	720,06	1659,58	2085,45	1455,02	951,77	2575,83	1002,58
функциона льное назначение	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс	ЛПХ
корректиро вка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,49
скорректир ованная цена 1 кв.м., руб.		926,54	1226,26	720,06	1659,58	2085,45	1455,02	951,77	2575,83	1493,84
категория земель	земли населенн ых	земли населенн ых	земли населенн ых	земли населенны х пунктов	земли населенны х пунктов	земли населенн ых	земли населенны х пунктов	земли населенн ых	земли населенн ых	земли населенны х пунктов

	пунктов	пунктов	пунктов			пунктов		пунктов	пунктов	
% корректиро вки		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректир ованная стоимость руб.		926,54	1226,26	720,06	1659,58	2085,45	1455,02	951,77	2575,83	1493,84
Количество корректиро вок k		2	2	2	2	2	2	2	2	3
Общее количество корректиро вок K =Σ k	19									
Удельное количество корректиро вок по каждому аналогу $m=k/K$	1,00	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,16
Величина у, обратное m		9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	6,33
Сумма у	82,33									
Вес аналога $W=y/\Sigma y$	1,00	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,08
скорректир ованная цена 1 кв.м., руб.	1453,43									
стоимость земельного участка,	47633310									

руб.										
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 7.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.  
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.  
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).  
Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах Отчета была проведена оценка рыночной стоимости объектов оценки различными подходами, либо обоснован отказ от их использования.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки (ФСО-1) осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо используемого в целях оценки объекта оценки подхода оценщиком было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. В данном отчете для расчета рыночной стоимости использовался сравнительный подход, поэтому согласование результатов не проводилось.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объектов оценки с учетом разумного округления, отражающего степень достоверности полученного результата, составляет без НДС:

Объект оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.
земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки (для малоэтажного жилищного строительства), площадь 33 430 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2923	48495635 (сорок восемь миллионов четыреста девяносто пять тысяч шестьсот тридцать пять) рублей
земельный участок, назначение объекта: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для иных видов использования, характерных для населенных пунктов), площадь 32 773 кв.м., Кадастровый номер: 50:21:0090212:2924	47633310 (сорок семь миллионов шестьсот тридцать три тысячи триста десять) рублей

Оценщик

 Новинская Е. В.

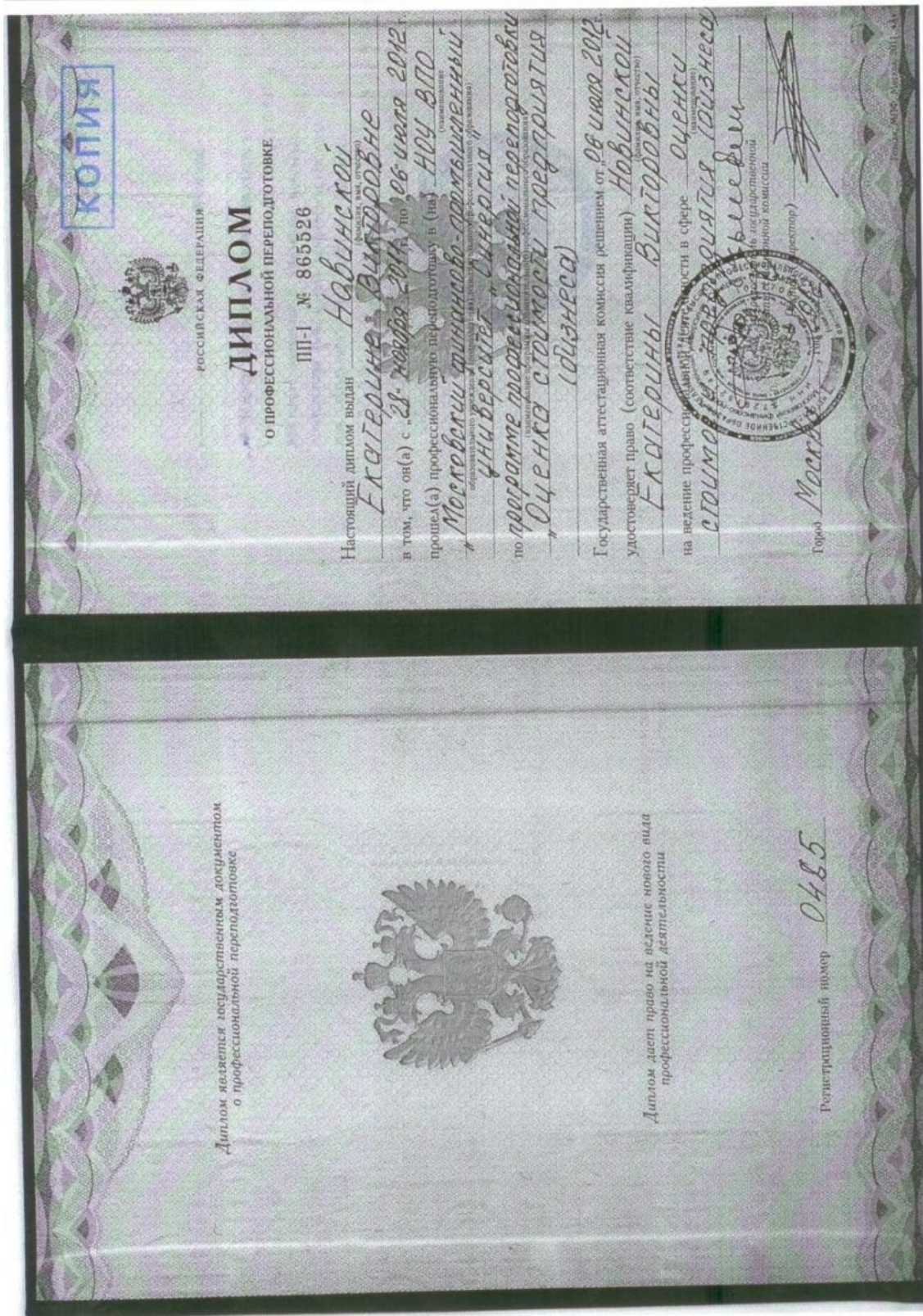
Генеральный директор ООО «Кулон»

 Новинская Е. В.



## 8. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 258

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

### НОВИНСКАЯ ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Московская область, г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 35, корп. 2, кв. 340  
Паспорт 45 00 №790856 выдан Паспортным столом №1 ОВД "Хамовники" города Москвы  
31.08.2001г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38



Новинской Е.В.

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202  
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739  
8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [npsvod@mail.ru](mailto:npsvod@mail.ru) [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

10.07.13. № 447-В/2013

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»

(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по заявлению Новинской Екатерины Викторовны о том, что Новинская Екатерина Викторовна является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «05» марта 2013 года за регистрационным номером 258.

Президент НП СРО «СВОД»

А.В. Лебедев





**ДОГОВОР (ПОЛИС) №Д-56650010-50-2-000144-17  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Екатеринбург

«16» января 2017 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела андеррайтинга имущества и ответственности юридических лиц Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области Носова Александра Анатольевича, действующего на основании Доверенности №07-20/16 от 14.04.2016 г., с одной стороны, и Новинская Екатерина Викторовна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 16.01.2017 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**3. СТРАХОВАЯ СУММА**

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	15 000 000 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	15 000 000 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	15 000 000 руб.

5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 7 200,00 (Семь тысяч двести) руб.

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена.

7. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «19» января 2017 г. по 23 часа 59 минут «18» января 2018 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее 16.01.2017 г.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «16» января 2017 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

○ Возобновление договора № Д-56650010-50-2-000069-16 от 18.01.2016.

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.*

*Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.*

*Подпись Страхователя*

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: Московская область, г. Люберцы,  
ул. Парковая, дом.3

#### СТРАХОВАТЕЛЬ

Новинская Екатерина Викторовна

Адрес местонахождения: 121614, г. Москва, ул.  
Крылатские холмы, д.35, к.2, кв.340  
ИНН: 773133807427

#### Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области

Адрес местонахождения: 620075, г. Екатеринбург, ул.  
Горького, 7А

Банковские реквизиты:

р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва,  
БИК 044525174, к/с 30101810945250000174, ИНН/КПП  
7707067683/997950001

  
/Носов А.А./  
Начальник отдела андеррайтинга имущества и  
ответственности юридических лиц  
М.П.



/Новинская Е.В./

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:  
☐ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Исполнитель: Удалова Е.А.(343) 356-79 85 доб. 1130





**ДОГОВОР (ПОЛИС) №Д-56650010-50-2-000136-18  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА**

г. Екатеринбург

«17» января 2018 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела андеррайтинга имущества и ответственности юридических лиц Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области Носова Александра Анатольевича, действующего на основании Доверенности №07-09/2017 от 10.07.2017 г., с одной стороны, и Новинская Екатерина Викторовна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 17.01.2018 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**3. СТРАХОВАЯ СУММА**

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	15 000 000 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	15 000 000 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	15 000 000 руб.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 7 200,00 (Семь тысяч двести) руб.**

**6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена.**

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «19» января 2018 г. по 23 часа 59 минут «18» января 2019 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее 17.01.2018 г.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «17» января 2018 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №Д-56650010-50-2-000144-17 от 16.01.2017 г..

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: Московская область, г. Люберцы,  
ул. Парковая, дом.3

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской  
области

Адрес местонахождения: 620075, г. Екатеринбург, ул.  
Горького, 7А

Банковские реквизиты:

р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва,  
БИК 044525174, к/с 30101810945250000174, ИНН/КПП  
7707067683/997950001

\_\_\_\_\_/Носов А.А./  
Начальник отдела андеррайтинга имущества и  
ответственности юридических лиц

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☐ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

#### СТРАХОВАТЕЛЬ

Новинская Екатерина Викторовна

Адрес местонахождения: 121614, г. Москва, ул.  
Крылатские холмы, д.35, к.2, кв.340

ИНН: 773133807427

\_\_\_\_\_/Новинская Е.В./

Исполнитель: Удалова Е.А.(343) 356-79 85 доб. 1130





**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-064116/17**

**«05» октября 2017г.**

**г. Москва**

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**  
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А  
ИНН 7701370281  
Телефон/факс: (495) 680-93-00; телефон (916) 624-11-94
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«18» октября 2017 года** по **«17» октября 2018 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **8.400 (Восемь тысяч четыреста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«30» октября 2017 года**.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«18» октября 2015 года**.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон, настоящего Договора.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

От Страхователя:  *Генеральный директор Новинская Е.В., действующий на основании Устава).*

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  *(Начальник Отдела страхования физических и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 5251412-3/16 от «18» ноября 2016 г.)*

## 8.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Федеральный информационный ресурс  
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 30.09.2016 №

90-25719367

На основании запроса №90-25719367 от 30.09.2016, поступившего на рассмотрение 30.09.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1	Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:21:0090212:2923	
	наименование объекта:		Земельный участок	
	назначение объекта:		Земли населенных пунктов	
	площадь объекта:		33430 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:			
	этажность (этаж):			
	номера на поэтажном плане:			
	адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Ленинский район	
	состав:			
2	Правообладатель (правообладатели):		2.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЭмАйДжи-Новостройки" ИНН:7704776723 ОГРН:1117746149476 КПП:770401001
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1	Собственность 50-50-61/052/2014-330 30.06.2014
4	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	01.10.2014	
		номер государственной регистрации:	50-50-00/001/2014-8020	
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.10.2014 по 22.06.2018	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Коммерческий Банк "ИНТЕРКОММЕРЦ" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7704045650 ОГРН:1037700024581 КПП:775001001	
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) 0000-14-000010-112003-ЗН01 от 2014-09-08	
5	Договоры участия в долевом строительстве:			
6	Правопритязания:			
7	Заявленные в судебном порядке права требования:			



8 .	Дата изменения:	
--------	-----------------	--

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(должность уполномоченного  
должностного лица органа,  
осуществляющего государственную  
регистрацию прав)

(подпись,  
М.П.)

(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 30.09.2016 №

90-25719395

На основании запроса №90-25719395 от 30.09.2016, поступившего на рассмотрение 30.09.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1 .	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:21:0090212:2924	
	наименование объекта:	Земельный участок	
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов	
	площадь объекта:	32773 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Ленинский район	
	состав:		
2 .	Правообладатель (правообладатели):	2.1 .	Общество с ограниченной ответственностью "ЭмАйДжи-Новостройки" ИНН:7704776723 ОГРН:1117746149476 КПП:770401001
3 .	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1 .	Собственность 50-50-61/052/2014-331 30.06.2014
4 .	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1 .	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	01.10.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-00/001/2014-8023
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.10.2014 по 22.06.2018
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Коммерческий Банк "ИНТЕРКОММЕРЦ" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7704045650 ОГРН:1037700024581 КПП:775001001

	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) 0000-14-000010-112003-3Н01 от 2014-09-08
5 .	Договоры участия в долевом строительстве:	
6 .	Правопритязания:	
7 .	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8 .	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного  
должностного лица органа,  
осуществляющего государственную  
регистрацию прав)

Федеральный информационный ресурс

(подпись,  
М.П.)

(фамилия, инициалы)





## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АИ № 017210, дата выдачи 30.06.2014

Дата выдачи:

"24" октября 2014 года

Документы-основания: • Решение Единственного участника ООО "ЭмАйДжи-Новостройки" от 23.06.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЭмАйДжи-Новостройки", ИНН: 7704776723, ОГРН: 1117746149476, дата гос.регистрации: 02.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Малая Пироговская, д.13, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общая площадь 33 430 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район

Кадастровый (или условный) номер: 50:21:0090212:2923

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-61/052/2014-330

КОПИЯ ВЕРНА

подпись



Пахомикова К. В.


М.П.

(подпись)

Регистратор

50-АИИ 214871



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АИ № 017211, дата выдачи 30.06.2014

**Дата выдачи:** "24" октября 2014 года

**Документы-основания:** • Решение Единственного участника ООО "ЭмАйДжи-Новостройки" от 23.06.2014

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "ЭмАйДжи-Новостройки", ИНН: 7704776723, ОГРН: 1117746149476, дата гос.регистрации: 02.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Малая Пироговская, д.13, строен.1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, общая площадь 32 773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:21:0090212:2924

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-61/052/2014-331


**КОПИЯ ВЕРНА**

подпись 




Регистратор

Пахомикова К. В.

м.п.  (подпись)

50-АИИ 212761



ЗАО «ИП» «ЭПО», Москва, 2013. "Б" - 3.2595



## 8.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

[https://квартиры-](https://квартиры-домики.рф/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0/%D0%A3%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%B8/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F-%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9/)[домики.рф/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0/%D0%A3%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%B8/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F-%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9/](https://квартиры-домики.рф/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0/%D0%A3%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%B8/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F-%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9/)

Найдено: 900 Продажа участков в Ленинском районе Московской области

Адрес	Площадь	Цена	Контакты	Описание
Молоково, 10.0 км. Каширское	27 сот.	100 т. р. (4 т.р./сот.)	Владимир Фильков 8 (925) 849-84...	Сдается в аренду земельный участок возле строительного рынка в Молоково - под стеной или склад строительных материалов. Есть эл-в...
Пугачино, 7 км. Новокаширское	3.5 сот. ИЖС	650 т. р. (182 т.р./сот.) 260-4-ф	Татьяна 8 (926) 846-55...	Продается земельный участок в деревне Пугачино. Расположен в 7 км от МКАД по Каширскому шоссе. Площадь участка 3,55 сотки. Коми...
СНТ Мосмек-4, 5 км. Каширское	4 сот. ИЖС	950 т. р. (236 т.р./сот.)	Владимир 8 (877) 330-29...	Участок 4 сот. Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, д. Мисайлово, СНТ "Мосмек-4"...
Мисайлово, 7 км. Каширское	4 сот. ИЖС	1 000 т. р. (250 т.р./сот.)	Наталья 8 (968) 727-73...	Дача в Подмосковье! Продается участок (Мосмек-5). Свет по границе. Участок с небольшим склоном - не более 25 градусов. Рядом больш...
Дядилдино, 6 км. Каширское	8 сот. ИЖС	1 000 т. р. (125 т.р./сот.)	Бочаров Юрий 8 (965) 369-11...	Продается участок 8 соток в СНТ Колхозник деревне Дядилдино. Хороший круглогодичный подъезд, дороги чистятся постоянно. СНТ Благо...

Техобслуживание зданий  
Обслуживание всех систем. Предотвращение аварий. Более 100 зданий в работе. t7-group.com

Воскресенское 15 сот. 1 050 т. р. (70 т.р./сот.) Халипина Татьяна Юрь. 15 соток, д. Воскресенское - ИЖС, 70 км от МКАД по Минскому шоссе. Коммуникации: эл-во по границе, рядом лес и водоем. АФУ-20149782...

<https://avaho.ru/land/moskovskaya-oblast/leninskiy-rayon/derevnya-bogdaniha/3169766/>

Участок 15 сот.  
3 950 000 руб.

Квартал таунхаусов «Кронбург»  
Средней до 1,5 млн рублей

Коттеджный поселок «Александровы пруды»  
Новая Москва! Участки без подряда

КП Tishkovo club. Участки от 1,44 млн руб.  
22 км от МКАД по Ярославскому шоссе

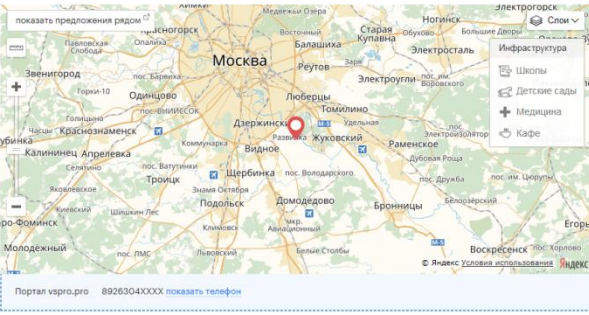
Характеристики

Главное

Участок: 15 соток

<https://avaho.ru/land/moskovskaya-oblast/leninskiy-rayon/selo-ostrov/2495013/>

Участок 298 сот.  
**70 000 000 руб.**



Характеристики

Главное	Участок: 298 соток
Расположение	

<http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-lopatino-161978108/>

Продаю участок, Лопатино д. **8 500 000 руб.**

Продаю участок в деревне Лопатино 42 сотки, разбитый на 2 участка по 21 сотке (21+21), возможно приобрести 1 участок. Расположен у Раптовского шоссе, между деревней Суляково и Лопатино. Участок лесной зоны, насаждения дубовые, 8,50 га метров. Газ и электричество. Участок огорожен сетью рабца по периметру. Стоимость за 42 сотки 9500000. За 21 сотку 5000000 рублей.

Информация по участку  
42 сот. площадь  
ИЖС назначение

Специальные предложения

- 8П Косые Остро на Новой Риге. Мобильный дом с полной отделкой, на территории ТЦ, услуги быта, детские сады, школы.
- Коттеджный поселок «Александровские пруды». Новая Москва! Участки без подорожки.

<http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-fake12-155270842/>

http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-fakel2-155270842/

Realty.dmir.ru

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Продаю участок, ш. Каширское, 14 км., Факел-2

2 200 000 руб.

Каширское ш., 14 км.

Подписаться на похожие

Следить за ценой

Продается земельный участок 14,5 соток (7\*7,5 соток СМ. ФОТО) в ДНТ Факел-2. (Земельный участок для дачного строительства (ИЖС), категория земли - Земли населенных пунктов. Участок в 50 метрах от КПП на центральной улице. Свет по границе. В собственности более трех лет. Круглогодичный подъезд (плиты от шоссе). Лес, река Пахра, железнодорожные станции Ленинская и Калининская. ДНТ Факел-2 присоединено к землям населенных пунктов (Калиновка), есть прописка.

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

14,5 сот. площадь

ИЖС назначение

ИНФРАСТРУКТУРА

Есть электричество

Нет газа

ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а) ..... Менеджер компании

Размещено ..... 15.05.2017

Телефон ..... Показать телефон

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

Менеджер компании

Показать телефон

ОБЪЕКТЫ (10) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\*

Текст

Спецпредложения

Москва и область

Все | Новостройки | Коммерческая

Ботанический поселок «Па-Мана»

50 м от Новой Риги. Все коммуникации готовы, газ. Собственная инфраструктура

От застройщика

Тел.: (495) 432-63-69

ЮТ Космос Старо на Новой Риге

Модернизированный дом с полной отделкой. На территории ТЦ, службы быта, детские сады, школы

От застройщика

Тел.: (495) 132-05-03

Показать все спецпредложения

<http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-petrushino-112849724/>

http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-petrushino-112849724/

Realty.dmir.ru

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Продаю участок, ш. Каширское, 10 км., Петрушино д.

11 200 000 руб.

Каширское ш., 10 км.

Подписаться на похожие

Следить за ценой

Земельный участок, 10 м от МКАД, Каширское шоссе, Трасса ДСК, коттеджная застройка Петрушино-3, ИЖС, 30 соток, коммуникации по границе, круглогодичный подъезд, идеальное место для ПМЖ, асфальт до участка, в собственности более 3 лет

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

30 сот. площадь

ИЖС назначение

ИНФРАСТРУКТУРА

Нет электричества

Нет водоснабжения

Нет газа

Нет канализации

ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а) ..... Менеджер компании

Размещено ..... 25.05.2017

Телефон ..... Показать телефон

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

Менеджер компании

Показать телефон

ОБЪЕКТЫ (10) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\*

Текст

Спецпредложения

Москва и область

Все | Новостройки | Коммерческая

ЮТ Космос Старо на Новой Риге

Модернизированный дом с полной отделкой. На территории ТЦ, службы быта, детские сады, школы

От застройщика

Тел.: (495) 132-05-03

ЮТ Космос Старо на Новой Риге

Модернизированный дом с полной отделкой. На территории ТЦ, службы быта, детские сады, школы

От застройщика

Тел.: (495) 132-05-03

Показать все спецпредложения

<http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-kalinovka-161734685/>

Скриншот веб-страницы Realty.dmir.ru, посвященной продаже участка в Московской области.

**Адрес:** Продаю участок, ш. Каширское, 7 км., Калиновка д.

**Цена:** 11 500 000 руб.

**Описание:** Участок 90 соток. Земли населенных пунктов. ЛПХ. Заезд со стороны г. Видное. Кадастр 50:21:080103.0254.

**Информация по участку:** 90 сот., площадь, ЛПХ, назначение.

**Инфраструктура:** Размещение, Коммуна, Размещение, Телефон.

**Специалист по этому объекту:** Менеджер компании, Частный мастер. Показать телефон.

**Спецпредложения:** Все | Новостройки | Коммерческая.

**Этот объект на карте:** Москва, ш. Каширское, 7 км., Калиновка д.

Внизу страницы видна панель задач Windows 7 с часами 07.10.2017.