

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ООО «Профессиональная экспертиза и оценка»
144000 г. Электросталь, Московская область, ул. Советская, д. 5
тел. 8(910)435-93-38



«УТВЕРЖДАЮ»
директор ООО «ПроффЭксперт»
Варущенкова С.В.
14 декабря 2022г.

ОТЧЕТ № 4481 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

Объект оценки: Земельный участок, общей площадью 29 784 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, севернее д. Следово, уч. 1, кадастровый номер 50:16:0203022:7

Заказчик: Гражданка РФ: Анохина Анна Николаевна

Исполнитель: ООО «Профессиональная экспертиза и оценка»

Электросталь
2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
2.1. Общая информация об оценке.....	5
2.2. Задание на оценку.....	6
2.3. Общие понятия оценки.....	8
2.4. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	11
2.5. Ограничивающие условия, сделанные допущения и пределы применения полученного результата.....	12
2.6. Термины и определения.....	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.1. Описание объекта оценки.....	14
3.2. Макроэкономический анализ.....	15
3.3. Обзор рынка недвижимости в Московской области.....	16
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	20
5. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.....	20
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	22
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	22
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	29
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	33
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ....	41
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	49

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Земельный участок, общей площадью 29 784 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, севернее д. Следово, уч. 1, кадастровый номер 50:16:0203022:7

Заказчик работы: Анохина Анна Николаевна

Дата оценки: 10 декабря 2022 года.

Дата составления отчета: 14 декабря 2022 года.

Основание для проведения оценки: Договор ОЦ- 4481 от 09.12.2022 г.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Результаты оценки могут быть использованы исключительно для реализации или передачи объекта оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При осуществлении процедуры оценки земельного участка, Оценщиком использовался сравнительный подход для определения рыночной стоимости. Результаты, полученные в рамках применения подходов, представлены в следующей таблице:

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

<i>Наименование подходов</i>	<i>Стоимость Объекта оценки, руб.</i>
<i>Затратный подход</i>	<i>не применялся</i>
<i>Доходный подход</i>	<i>не применялся</i>
<i>Сравнительный подход</i>	<i>4 936 400,00</i>

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, по состоянию на дату оценки составляет:

4 936 400,00 (Четыре миллиона девятьсот тридцать шесть тысяч четыреста) рублей



Варущенкова С.В.

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящий отчет № 4481 об оценке земельного участка, составлен независимым квалифицированным Оценщиком.

При проведении оценки Оценщик действовал объективно, непредвзято, приведенные результаты в настоящем Отчете не зависят от размера оплаты или другого вознаграждения.

При составлении настоящего Отчета Оценщик придерживался требований законодательства РФ.

НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

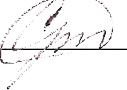
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

- В отношении объекта Оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

- Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с Заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Эксперт- Оценщик  Варущенкова С.В.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица №1

2.1. Общая информация об оценке

Заказчик:	Анохина Анна Николаевна, паспорт 46 07 608102, выдан Черноголовским городским отделением милиции УВД Ногинского р-на Московской обл. 03.03.2007, код подразделения 503-063.
Собственник имущества:	Общество с ограниченной ответственностью «Вкусные технологии», ИНН 5031104418, ОГРН 1135031000158
Исполнитель:	ООО «Профессиональная экспертиза и оценка» (ИНН 5053069982, ОГРН 1105053002009, дата присвоения 07 октября 2010г.)
Юридический адрес:	144000, Московская обл., г. Электросталь, ул. Советская, д.5
Почтовый адрес, телефон:	144000, Московская обл., г. Электросталь, ул. Советская, д.5; тел.8 (910)435-93-38.
Банковские реквизиты:	p/c 40702810401670000048 в Филиале "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), г. Москва, к/с 30101810145250000411, БИК 044525411.
Оценщик:	Варущенкова Светлана Викторовна Образование: Диплом НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» о профессиональной переподготовке ПП-1 № 373593 от 05 февраля 2010г. Местонахождения: Московская обл., г. Электросталь, ул. Советская, д. 5, тел. 910-435-93-38, 4359338@mail.ru Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности « Оценка недвижимости » №018691-1 от 12.03.2021г. выдан на основании Решения ФБУ«ФРЦ» по организации подготовки управленческих кадров» №191 от 12.03.2021г.
Страховой полис:	Страховой полис № 22391B40R2228 от 28.02.2022г., выдан САО «ВСК», страховая сумма 3 000 000 рублей. Срок действия с 11.03.22 по 10.03.23. Страховой полис № 22391B40R2214 от 28.02.22, выдан САО «ВСК» доп. страхование ООО «ПрофЭксперт», страховая сумма 30 000 000 рублей. Срок действия с 11.03.22 по 10.03.23.
Сведения о членстве в СРО:	Варущенкова Светлана Викторовна, является действительным членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», № по реестру 006413 от 12 марта 2010 года, Свидетельство о членстве от 22.07.2020 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Используемые стандарты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> • ФСО № 1 "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200; • ФСО № 2 "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200; • ФСО № 3 "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200; • ФСО № 4 "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200; • ФСО № 5 "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200; • ФСО № 6 "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200; • ФСО № 7: Оценка недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611;

	<ul style="list-style-type: none"> В соответствии с требованиями ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.98 применены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденные Советом РОО 29.12.2020г. протокол № 29, поскольку оценщик, выполнивший настоящий отчет, является действительным членом данной саморегулируемой организации.
Дата проведения оценки:	10 декабря 2022
Дата осмотра объекта оценки:	10 декабря 2022
Дата определения стоимости объекта оценки:	10 декабря 2022
Дата составления отчета:	14 декабря 2022
Порядковый номер отчета:	4481
Основание для проведения оценки:	Договор № ОЦ-4481 от 09.12.2022

Таблица №2

2.2. Задание на оценку

Объект оценки:	Земельный участок, общей площадью 29 784 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, севернее д. Следово, уч. 1, кадастровый номер 50:16:0203022:7
Оцениваемые права:	право собственности
Ограничения (обременения) прав:	ипотека в силу закона
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для реализации или передачи объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	ООО "Вкусные технологии" (ОГРН 1135031000158)
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата определения стоимости объекта оценки:	10 декабря 2022
Особенности проведения осмотра объекта оценки	осмотр объекта оценки проводится 10 декабря 2022 оценщиком лично с использованием средств фотофиксации, фиксации положения при осмотре по GPS.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для	Материалы предоставляются 09 декабря 2022 г.

проведения оценки материалов и информации	
Срок проведения оценки:	09 декабря 2022г.- 14 декабря 2022
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	не привлекались
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	отсутствуют
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из той предпосылки, что оцениваемый земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитывается ограничения (обременения) на Объект оценки.
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в количестве 1 экз. и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

Для проведения работ по оценке рыночной стоимости имущества, Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 23.03.2016;
- Кадастровый паспорт земельного участка от 12.07.2016 № МО-16/ЗВ-1860412;
- Паспорт Анохиной А.Н.

2.3. Общие понятия оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;

- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - 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, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершающейся с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа

оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизведения или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизведения или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизведения им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

2.4. Последовательность определения стоимости объекта оценки

1. Заключение с заказчиком договора об оценке и согласование с заказчиком задания на оценку. На данном этапе, при заключении договора об оценке Оценщик предоставляет заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету, об оценке, а также о стандартах оценки.

Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На данном этапе Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки. На данном этапе Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. На данном этапе Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, рыночный и доходный подходы к оценке:

• **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

• **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

• **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Оценщик самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На данном этапе Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов, определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

7. Составление и передача заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся Оценщиком воедино и излагаются в виде повествовательного отчета.

2.5. Ограничительные условия, сделанные допущения и пределы применения полученного результата

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.

3. Оценщики не обязаны на основании отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

4. Права собственности на рассматриваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Недвижимое имущество объектов оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально.

5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действително только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

6. Мы исходим из того, что все необходимые решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

7. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимающих участие в работе и фирме), не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам без предварительного письменного согласия оценщика.

8. В оценке специалисты исходили из достоверности предоставленных Заказчиком правоустанавливающих и других документов, необходимых для выполнения данной работы, дополнительная юридическая экспертиза предоставленных документов не проводилась.

9. В своих действиях мы поступали как независимые эксперты-оценщики. Размер нашего вознаграждения не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.

10. Применение заказчиком настоящего отчета в целом или в части, а также указание стоимости, определенной в этом отчете, является утверждением заказчиком настоящего отчета и итоговой величины стоимости объекта оценки.

11. Анализ и глубина проведенной работы соответствуют объему предоставленной специалистам информации.

12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценки, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

2.6. Термины и определения

Рыночная стоимость объекта оценки (п. 13 ФСО №2) - 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»

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

Цена - представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (согласно ГК РФ ст.130).

Кадастровый номер - персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Подход к оценке - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки - представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке - представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Дата оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

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

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Скорректированная цена имущества - цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия от объекта оценки.

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

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

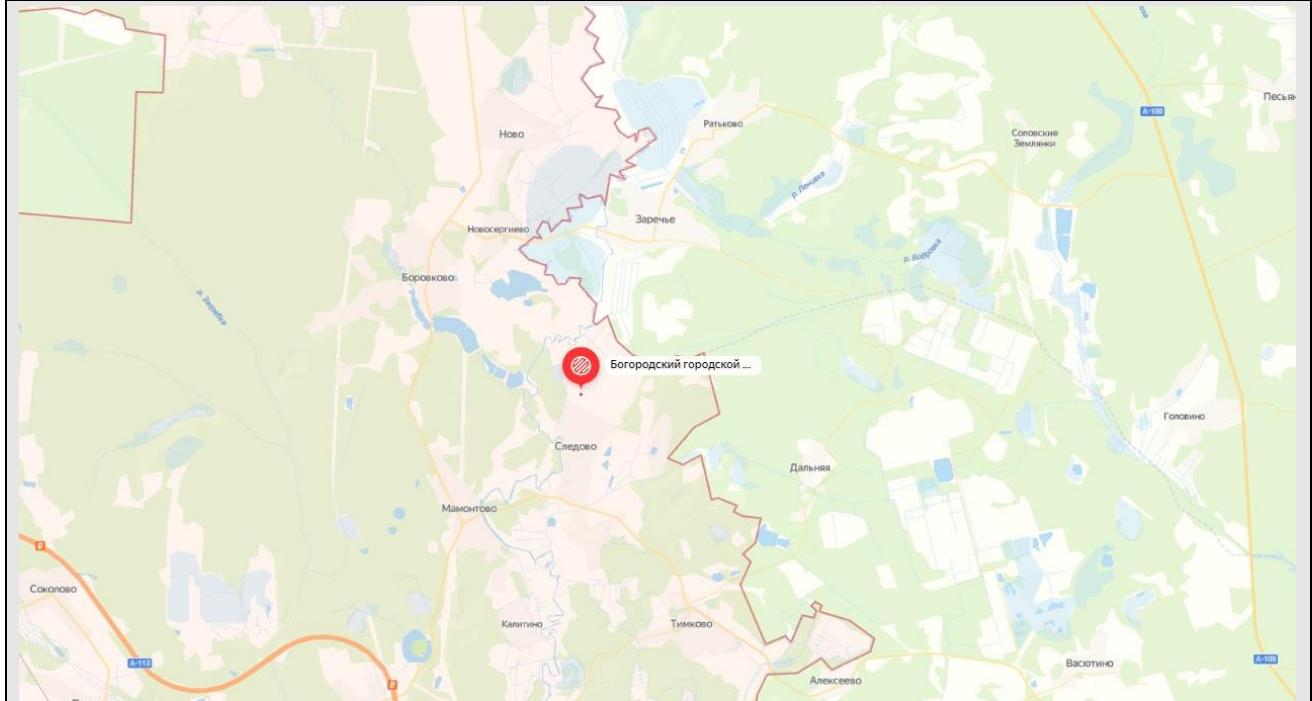
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Точное описание объекта оценки

Таблица №3

Описание земельного участка

Местонахождение объекта:	Московская область, Ногинский район, севернее д. Следово, уч. 1
Собственник:	Общество с ограниченной ответственностью «Вкусные технологии», ИНН 5031104418, ОГРН 1135031000158
Наименование объекта:	Земельный участок
Вид права:	Собственность
Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок:	Выписка из ЕГРН от 23.03.2016
Обременения:	ипотека в силу закона
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки)
Кадастровый номер участка:	50:16:0203022:7
Площадь участка, кв.м.:	29 784
Краткое описание:	Форма участка сложная, рельеф равнинный. Окружающая застройка представлена индивидуальными домами. Транспортная доступность хорошая: ~2км. до автобусной остановки. В непосредственной близости расположены: магазины. Состояние окружающей среды: хорошее, содержание вредных веществ не превышает предельно допустимых концентраций.



Фотографии приведены в Приложении № 1 к настоящему Отчету.

3.2. Макроэкономический анализ.

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

2. В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве.

Третий месяц подряд сохраняется положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказывало продолжающееся увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства в химическом и деревообрабатывающих комплексах. Вместе с тем в августе возобновилось снижение производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако без учета трубопроводного транспорта грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота железнодорожного транспорта (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота морского транспорта (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле.

5. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет улучшения динамики платных услуг и общественного питания (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

7. Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно).

-В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост корпоративного кредитования ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

-Инфляция: В сентябрьском опросе медианный прогноз инфляции снизился на 2,1 п.п. до 12,9% на 2022 год. Аналитики также незначительно снизили прогноз на 2023 год до 6,0% (на 0,1 п.п.) и на 2024 год до 4,0% (на 0,2 п.п.) и ожидают, что далее инфляция будет оставаться на цели.

-Ключевая ставка: Медианный прогноз средней ключевой ставки за 2022 год снизился на 0,5 п.п. до 10,5% годовых. Ожидания на 2023 год снизились на 0,7 п.п. до 6,8% годовых, на 2024 год — на 0,4 п.п. до 6,1% годовых, на 2025 год — на 0,3 п.п. до 5,7% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки снизилась на 0,5 п.п. до 6,0% годовых.

-ВВП: Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2022 год с -6,0% до -4,2%, при этом снизив прогноз роста на 2023 год с -1,3% до -1,8%. Прогноз на 2024 год повышен с 1,5% до 1,7%. Прогнозный уровень ВВП на 2025 год по сравнению с июльским опросом понижен на 0,2 п.п. до 1,6%. Это означает,

что по мнению аналитиков ВВП в 2025 году будет ниже уровня 2021 года на 2,8%. Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.

-Уровень безработицы: Аналитики ожидают роста безработицы до 4,9% на конец 2022 года (-0,7 п.п. к июльскому опросу) и ее сохранения на том же уровне на конец 2023 года (-0,6 п.п. к июльскому опросу). В 2024 году безработица снизится до 4,5% (-0,5 п.п.), в 2025 году — до 4,3% (-0,2 п.п.).

-Номинальная зарплата: Медианный прогноз роста на 2022 год увеличился на 0,4 п.п. до 10,4%. Прогнозы на 2023-2025 годы практически не изменились — 7,0%, 6,3% (-0,1 п.п.) и 6,0% соответственно.

-Экспорт товаров и услуг: Прогноз на 2022-2024 годы повышен. Заметно выросли ожидания на 2022 и 2023 годы — до 566 млрд долл. и 480 млрд долл. (с 520 и 452 млрд долл. соответственно). Пересмотры прогнозов на 2024-2025 годы более умеренные — до 445 млрд долл. (+6 млрд долл.) и 436 млрд долл. (-5 млрд долл.). Таким образом, согласно прогнозам аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2025 году будут на 21% ниже, чем в 2021 году.

-Импорт товаров и услуг: Аналитики не ожидают восстановления стоимостных объемов импорта до уровня 2021 года до конца прогнозного горизонта. Однако прогноз на 2022-2024 годы повышен на 10-13 млрд долл. в сравнении с июльским опросом. По прогнозу аналитиков, в 2022 году импорт составит 313 млрд долл., в 2023 году — 332 млрд долл., в 2024 году — 350 млрд долл. Прогноз на 2025 год понижен на 17 млрд долл. до 353 млрд долл., что на 7% ниже, чем в 2021 году.

-Курс USD/RUB: Аналитики ожидают в целом более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте в сравнении с июльским опросом, с тенденцией постепенного ослабления. Прогноз аналитиков на 2022 год — 69,4 рублей за доллар, на 2023 год — 73,1 рубля за доллар, на 2024 год — 75,3 рублей за доллар и на 2025 год — 79,7 рублей за доллар.

3.3. Обзор рынка недвижимости в Московской области

Ногинский район — упразднённые административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-востоке Московской области России.

Ногинский муниципальный район, после вывода из его состава сельского поселения Стёпановское, законом № 68/2018-ОЗ от 23 мая 2018 года преобразован 5 июня 2018 года в Богородский городской округ (по бывшему названию города Ногинска до 1930 года).

Ногинский район упраздняется 30 июня 2018 года и преобразуется в город областного подчинения с административной территорией.

Административный центр — город Ногинск, другие города в районе — Старая Купавна, Электроугли.

Площадь района составляет 811,28 км². Район граничит с Павлово-Посадским, Раменским и Щёлковским районами, городскими округами Московской области Балашиха, Лосино-Петровский, Черноголовка, Электросталь, а также Киржачским районом Владимирской области.

Ногинск — город в России, административный центр Ногинского муниципального района Московской области, крупнейший населённый пункт муниципального образования «Городское поселение Ногинск».

Население — 101 897 чел. (2014).

Город расположен на реке Клязьме (приток Оки), в 51 км (35 км от МКАД) к востоку от Москвы, на северо-западной границе Мещёрской низменности.

В 2013 году город Ногинск получил статус исторического поселения.

На 1 января 2022 года по численности населения город находился на 168-м месте из 1117 городов Российской Федерации.

В официальную численность населения города в послевоенное время включалась также численность т. н. «военных городков», в частности Ногинск-4 (в настоящее время является частью города Черноголовка), Ногинск-5 (расположен более чем в 20 км к югу от Ногинска), Ногинск-9 (Дуброво, расположен в 40 км к северу от Ногинска). При проведении Всероссийской переписи населения 2010 года военные городки, которые в до этого момента легендировались в качестве частей города Ногинска, были исключены из учёта населения города и учтены в составе близлежащих к ним сельских населённых пунктов. Так на 1 января 2011 года численность населения городского округа Ногинск, исчисленная по прежним методикам, составила 117,7 тысячи человек, а по новой методике

(с исключением военных городков) составила 102,1 тысячи человек; таким образом разность составляет 15,6 тысячи человек.

Рынок загородной недвижимости Московской области

В первом полугодии 2022-го загородные дома дорожали почти по всей стране, но на рынке уже не было того покупательского ажиотажа, который наблюдался во времена коронавирусных локдаунов.

Аналитики Циан проследили динамику цен на загородную недвижимость с начала 2020 года до середины 2022-го. В позапрошлом январе, до введения коронавирусных ограничений, дом в Московской области стоил в среднем 10,5 млн рублей. Но самоизоляция быстро разогнала спрос, а вслед за ним и цены. Многие люди тогда задумались о покупке загородной резиденции с участком, в идеале у леса или водоема.

В итоге к январю этого года средняя стоимость загородных домов приблизилась уже к 17 млн рублей. То есть за два года рост составил 62%.



Динамика средней цены на дома по годам (по данным группы исследователей B2C-аудитории Циан)

Однако в 2022-м восходящий тренд замедлился: загородная недвижимость в Подмосковье подорожала всего на 5–7%. В мае средняя ее цена была на уровне 17,7 млн рублей.



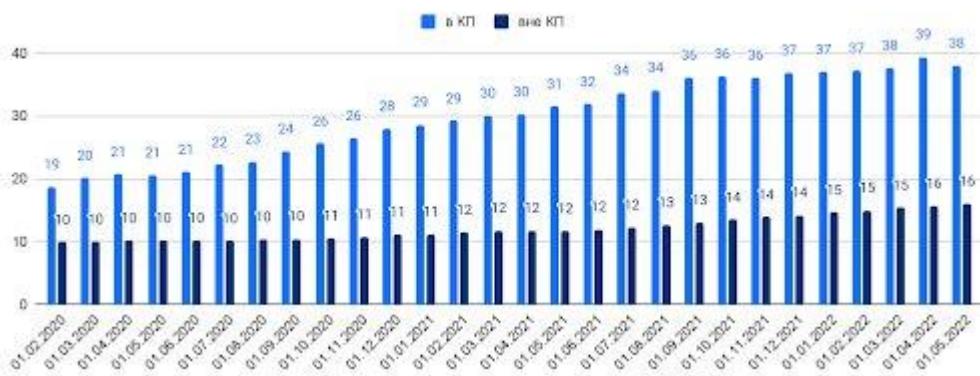
Средняя стоимость дома в Москве и МО в 2022 году (по данным группы исследователей B2C-аудитории Циан)

«Если же говорить о конкретных сегментах недвижимости, то с 2020 года сильнее всего подорожали дома площадью от 100 до 250 кв. м. Рост цен здесь составил 64%», — уточняет Егор Усачев, руководитель команды исследователей B2C-аудитории Циан.

Площадь дома	Январь 2020	Январь 2021	Январь 2022	Апрель 2022	Прирост с 2020 года
До 100 кв. м	3,20	3,49	4,29	4,86	+51%
100–150 кв. м	6,35	7,17	9,62	10,44	+64%
150–250 кв. м	11,42	13,00	17,01	18,74	+64%
250+ кв. м	26,50	31,36	40,43	42,29	+59%

Динамика роста средней цены по годам (млн рублей, по данным группы исследователей B2C-аудитории Циан)

При этом динамика цен на дома в коттеджных поселках Москвы и МО в 2020–2022 годах опережала динамику цен на предложения вне КП в 2–2,5 раза. В минувшем мае средняя стоимость таких объектов составляла 38 и 16 млн рублей соответственно.



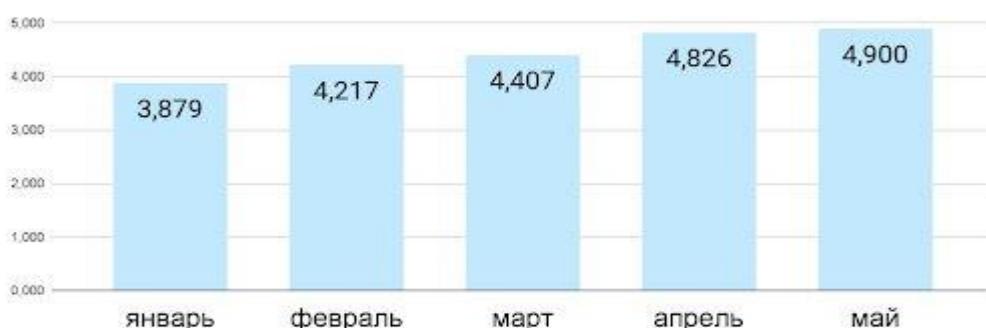
Средняя стоимость дома в Москве и МО в КП и вне их (по данным группы исследователей B2C-аудитории Циан)

Неудивительно, что при таких ценах спрос на объекты в коттеджных поселках составляет всего 6–8% в общей структуре. Львиная доля покупательского интереса приходится на более доступные объекты вне КП.



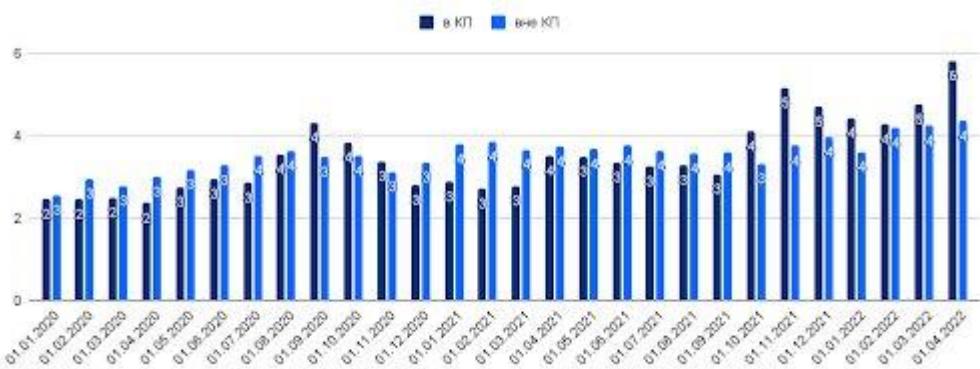
Структура спроса по типу локации (по данным группы исследователей B2C-аудитории Циан)

Что же касается земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, то в Московском регионе они дорожают активнее, чем дома. За первую половину 2022 года их стоимость поднялась на 26%, в среднем до 4,9 млн рублей.



Средняя стоимость участка в Москве и МО в 2022 году (по данным группы исследователей B2C-аудитории Циан)

В отличие от домов, земля в коттеджных поселках и вне их не сильно отличается по цене. До сентября 2021 года средняя стоимость участка вне КП в основном опережала коттеджные варианты примерно на 1 млн рублей. Однако уже в октябре последние вырвались вперед, и сейчас отрыв составляет уже 2 млн.



Средняя стоимость участков в КП и вне их (по данным группы исследователей B2C-аудитории Циан)

Как это и бывает в кризисные моменты, текущая экономическая ситуация заставляет покупателей осторожничать. После начала спецоперации Циан спросил у своих клиентов, по-прежнему ли они планируют покупать недвижимость (речь шла и о загородных объектах, и о городских).

Оказалось, что после 24 февраля:

16% респондентов отложили покупку;

5% наоборот решили поторопиться;

9% решили поискать варианты попроще;

еще 9% отказались от загородной недвижимости в пользу городской;

менее 5% отказались от городской недвижимости в пользу загородной;

6% опрошенных задумались о том, чтобы отказаться от приобретения участка в пользу загородного дома;

менее 5%, наоборот, решили отказаться от участка и купить загородный дом;

6% решили купить вторичную загородную недвижимость вместо нового дома или участка.

Исходя из данных опроса, свои намерения во время кризиса так или иначе изменил 61% потенциальных покупателей недвижимости. Устойчивыми к переменам оказались лишь 39% опрошенных.

Как итог, спрос на загородную недвижимость в Подмосковье в первом полугодии 2022-го на треть меньше, чем в прошлом году, констатируют аналитики Циан. В начале года фиксировался рост заинтересованности покупателей в небольших, относительно бюджетных объектах, но в апреле-мае постепенно сократился и он.

Зато покупателей стали больше интересовать земельные участки под строительство — их доля в сделках с загородной недвижимостью составляет 40%. При этом в последние месяцы в столичном регионе выросла популярность площадок стоимостью до 2 млн рублей.

Если проанализировать рынок незастроенных **земельных участков** в Богородском г.о., то можно сделать вывод, что объем предложений достаточно велик. На продажу выставлены участки, находящиеся в собственности. Проведение исследования рынка земельных участков показал, что земля (право собственности) стоит в среднем порядка 140 – 220 руб./м².

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с

повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли. Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких. Разница в цене может доходить до 100%.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

- **Законодательная разрешённость:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонаобразовании, 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 физическое осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

В таблице ниже приводятся варианты предполагаемого использования оцениваемого объекта, на основании которых оценщиком выбран вариант, при котором оцениваемый объект будет иметь максимальную стоимость.

Таблица №4

Варианты предполагаемого использования оцениваемого объекта

№, п/п	Критерии	Варианты использования	
		Для личного подсобного хозяйства (полевые участки)/садоводства	Для индивидуального жилищного строительства
1	Законодательная разрешенность	+	-
2	Физическая осуществимость	+	+
3	Финансовая осуществимость	+	+
4	Спрос	+	+
5	Местоположение	+	-
6	Количество баллов	5	3
7	Максимальная стоимость	+	-

Оцениваемый объект является земельным участком с разрешенным использованием для личного подсобного хозяйства (полевые участки). Оценщик изучил специфику, местоположение и состояние объекта и пришел к выводу, что указанные выше факторы для наилучшего и наиболее эффективного использования максимально соответствуют использованию участка как участка для личного подсобного хозяйства.

5. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность

рассматриваемой собственности. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

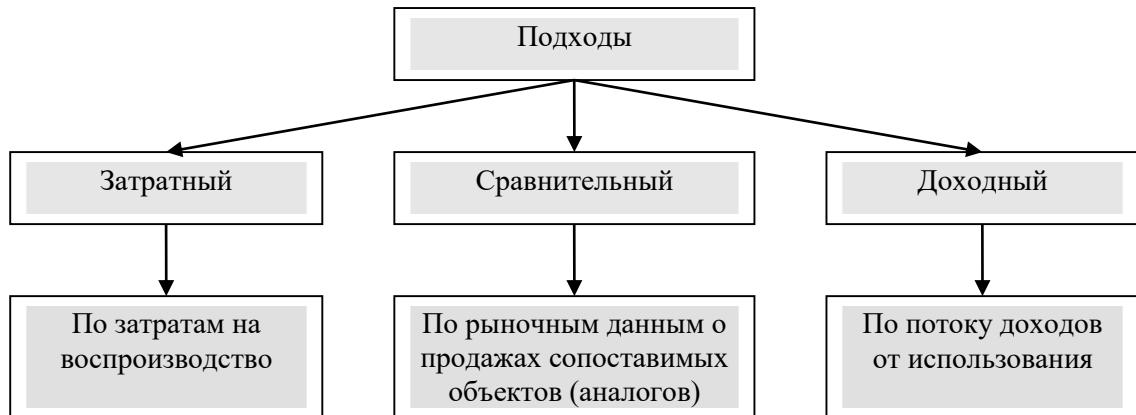


Рисунок 1. Структура методики определения рыночной стоимости

Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благородную, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется воспроизведение соответствующего имущества. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

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

Основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам оценки, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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

Представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые оно принесёт. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, какую сумму готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтирования будущих денежных потоков.

– **Метод капитализации** денежного потока используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного текущего денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, предсказуемы и примерно равны, денежный поток достаточно значительная положительная величина.

– **Метод дисконтированных денежных потоков** используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными

величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной, а оцениваемое предприятие находится на стадии роста или стабильного экономического развития.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого из подходов, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

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

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

К затратному подходу относится совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. В данном случае оценке подлежит земельный участок. Поэтому оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

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

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

При применении метода сравнения продаж рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устраниТЬ различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравниваемому, а не по оцениваемому объекту.

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки;
- 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 2, а копии представленной документации, согласно, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Оценка стоимости в сравнительном подходе выполнена с использованием стоимости продажи объектов аналогов по видам объектов недвижимости, с учетом проведения корректировок на отличия объектов оценки от объектов аналогов. Открытая информация по продаже аналогов обширная. Поэтому, рыночная стоимость, полученная в методе сравнения продаж, является наиболее достоверной. Сравнительный метод в большей степени отражает уровень покупательной способности потенциальных инвесторов на сегодняшний день, чем потенциальные возможности объекта.

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований ФСО-III в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Формирование выборки объектов-аналогов
2. Определения элементов сравнения.
3. Определение по каждому элементу сравнения степени отличия каждого-аналога от объекта оценки.
4. Определение корректировок по каждому из элементов.
5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Для расчета рыночной стоимости по методу сравнения продаж была получена информация по предложениям купли-продажи земельных участков в Богородском г.о., максимально схожих с оцениваемым. Описание сравнимых участков представлено в таблице ниже.

Таблица № 5

Данные по сопоставимым объектам-аналогам и оцениваемому объекту

Характеристики	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения				
Разрешенное использование	для ЛПХ полевые	для ЛПХ	для ЛПХ	для ЛПХ	для ЛПХ

Характеристики	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Право собственности на землю	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, кв.м.	29 784	121 000	401 000	974 000	18 200
Условия рынка (время продажи/предложения)	дек.2022	дек.2022	дек.2022	дек.2022	дек.2022
Местоположение участка	Богородский г.о.	Богородский г.о.	Богородский г.о.	Богородский г.о.	Богородский г.о.
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Цена продажи/предложения всего участка, руб.		24 170 000	69 708 000	163 157 000	3 799 999
Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.		199,75	173,84	167,51	208,79
Источник информации	Заказчик	http://kupizemli.ru	http://kupizemli.ru	http://kupizemli.ru	http://www.domoofond.ru

Таблица №6

Таблица выявленных различий

Характеристики	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения				
Различие		0	0	0	0
Разрешенное использование	для ЛПХ полевые	для ЛПХ	для ЛПХ	для ЛПХ	для ЛПХ
Различие		0	0	0	0
Право собственности на землю	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Различие		0	0	0	0
Площадь участка, кв.м.	29 784	121 000	401 000	974 000	18 200
Различие		1	1	1	0
Условия рынка (время продажи/предложения)	дек.2022	дек.2022	дек.2022	дек.2022	дек.2022
Различие		0	0	0	0

Характеристики	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение участка	Богородский г.о.	Богородский г.о.	Богородский г.о.	Богородский г.о.	Богородский г.о.
Различие		0	0	0	0
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Различие		0	0	0	0
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Различие		0	0	0	0
Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.		199,75	173,84	167,51	208,79
Количество различий		1	1	1	0

Пояснения к таблице.

Из таблицы видно, что меньше различия у объектов № 1-3, однако использовать для расчетов только три аналога не корректно, поэтому все аналоги были выбраны для дальнейших расчетов. Расчет величины поправок для объектов-аналогов приведен далее.

1. Первыми вносятся стоимостные корректировки, вносимые к цене аналога в целом (например, поправка на наличие движимого имущества).
2. Затем вносятся процентные поправки.
3. Затем вносятся денежные поправки, вносимые к единице сравнения аналога.

Площадь объектов-аналогов¹

Таблица 45. Матрица корректировок фактора масштаба для земель сельскохозяйственного назначения

Объект оценки	До 1 Га	1-10 Га	10-100 Га	100-500 Га	500-1 000 Га	1 000-1 500 Га	Свыше 1 500 Га
	Объект-аналог	До 1 Га	1-10 Га	10-100 Га	100-500 Га	500-1 000 Га	Свыше 1 500 Га
До 1 Га	1,00	0,95	0,92	0,85	0,90	0,87	0,65
1-10 Га	1,05	1,00	0,97	0,90	0,95	0,92	0,70
10-100 Га	1,09	1,03	1,00	0,93	0,98	0,95	0,73
100-500 Га	1,18	1,11	1,08	1,00	1,05	1,02	0,80
500-1 000 Га	1,11	1,05	1,02	0,95	1,00	0,97	0,75
1 000-1 500 Га	1,15	1,09	0,95	0,98	1,03	1,00	0,78
Свыше 1 500 Га	1,54	1,43	1,37	1,25	1,33	1,28	1,00

Корректировка для аналогов 1, 2, 3 составляет +3%.

Корректировка на уторговывание² для земельного участка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Скидка на уторговывание находится в диапазоне 10–20% и принята в настоящем отчете в размере 15% для объектов, собственники которых согласны на основании осмотра снижать цену (указано в объявлении).

Таблица №8

¹ Справочник «Сборник корректировок» сегмент «Земельные участки», выпущен Советом экспертов рынка недвижимости 01.01.2017

² Справочник «Сборник корректировок» сегмент «Земельные участки», выпущен Советом экспертов рынка недвижимости 01.01.2017

Таблица внесения поправок и расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Характеристики	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.		199,75	173,84	167,51	208,79
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения				
Корректировка, %		0	0	0	0
Разрешенное использование	для ЛПХ полевые	для ЛПХ	для ЛПХ	для ЛПХ	для ЛПХ
Корректировка, %		0	0	0	0
Право собственности на землю	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Площадь участка, кв.м.	29 784	121 000	401 000	974 000	18 200
Корректировка, %		+3%	+3%	+3%	0
Условия рынка (время продажи/предложений)	дек.2022	дек.2022	дек.2022	дек.2022	дек.2022
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Местоположение участка	Богородский г.о.				
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	по границе				
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		205,74	179,06	172,54	208,79
Корректировка на торг, %		-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб./м ²		174,88	152,20	146,66	177,47
Количество внесенных поправок		1	1	1	0
Удельный вес значения		0,2	0,2	0,2	0,4
Средневзвешенная цена, руб./м ²	165,74				

Характеристики	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	4 936 400,16				

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов-аналогов определяется средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$Уд.вес = \frac{1}{\sum \frac{1}{n_i}}, \text{ где } (1)$$

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

n_i - количество внесенных поправок в стоимость i -того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта.

Чтобы найти стоимость всего объекта, умножаем скорректированную стоимость 1 кв.м. на площадь объекта, которая равна 29 784 м².

Выводы о степени ликвидности оцениваемого имущества.

Ликвидность - способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Обычно различают высоколиквидные, низко ликвидные и неликвидные объекты. Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.

Показатели ликвидности.

Таблица 9

Показатели ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-3	4-6	7-18

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное возле д. Следово Богородского г.о. Московской области.

Транспортная доступность района, где располагается объект оценки, хорошая. Коммуникации расположены по границе участка.

Ликвидность недвижимости обратно пропорциональна периоду экспозиции: чем он короче, тем выше ликвидность.

Исходя из вышесказанного, Оценщик пришёл к выводу, что оцениваемый объект недвижимости является среднеликвидным и будет реализован в течение 4-6 месяцев.

Рассчитанная величина является итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая округлена в допустимых пределах.

Рыночная стоимость Объекта оценки, полученная с помощью сравнительного подхода, с учетом округления, по состоянию на 10 декабря 2022 года составляет:

4 936 400,00 (Четыре миллиона девятьсот тридцать шесть тысяч четыреста) рублей.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду и не взысканных арендных платежей) на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому имущественному комплексу. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Доходный подход используется для оценки так называемых «доходных объектов». При наличии ретроспективы данных о доходах от сдачи объекта в аренду данный метод дает достаточно эффективные результаты. При этом нужно учитывать, что стоимость объекта в большей мере все же зависит не от того, какой доход можно получить от его использования, а от затрат на приобретение аналогичного объекта. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данный участок не будет использоваться с целью извлечения дохода. Во-вторых, рынок аренды участков недостаточно хорошо развит и продолжает в основном оставаться «чёрным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **Обобщение результатов**

Применяя подходы при оценке рыночной стоимости объекта, были получены следующие результаты:

Таблица № 10

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Подход к оценке	Результаты расчетов, руб.
Затратный	Не применялся
Сравнительный	4 936 400,00
Доходный	Не применялся

Поскольку для определения рыночной стоимости земельного участка использовался только сравнительный подход, согласования результатов не проводилось.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 10 декабря 2022 года, составляет:

4 936 400,00 (Четыре миллиона девятьсот тридцать шесть тысяч четыреста) рублей.

Список литературы

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ принят ГД ФС РФ 22.12.2004 (в ред. от 13.07.2015).
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ принят ГД ФС РФ 21.10.1994 (в ред. на 13.07.2015). Часть 1. Ст.130, 131, 132.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ принят ГД ФС РФ 22.12.2004 (в ред. на 13.07.2015).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ принят ГД ФС РФ 28.09.2001 (в ред. на 24.07.2015).
5. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 05.08.2000 №117-ФЗ принят ГД ФС РФ 19.07.2000 (в ред. на 30.07.2015) гл.30 ст.375.
6. Федеральный Закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» принят ГД ФС РФ 17.06.1997 (в ред. на 13.07.2015).
7. Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» принят ГС ФС РФ 4.07.2007. (в ред. на 24.07.2015).
8. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принят ГД ФС РФ 16.07.1998 (в ред. на 13.07.2015).
9. Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
- 10.Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».
- 11.ФСО № 1 "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
- 12.ФСО № 2 "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
- 13.ФСО № 3 "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
- 14.ФСО № 4 "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
- 15.ФСО № 5 "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
- 16.ФСО № 6 "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200;
- 17.ФСО № 7: Оценка недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611;
18. ФСО № 9: Оценка для целей залога, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327;
- 19.Стандарты организации Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».
20. Оценка недвижимости: учебное пособие. / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2007.
- 21.Мирзоян Н.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М.: МФПА, 2006.
- 22.Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В.Каминский, Ю.И.Страхов, М.Е.Трейгер. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- 23.Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости»: Учебное пособие. - СПб.: Питер, 2001.
- 24.Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 2005.
- 25.Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. <http://www.valuer.ru>
- 26.Статьи на информационных порталах <http://www.appraiser.ru>, <http://www.labrate.ru>.

Приложение № 1
Фотографии объекта оценки



Приложение № 2
документы, подтверждающие квалификацию оценщика

Форма № 1-1-Учет


Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
 ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
 РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "Профессиональная экспертиза и оценка"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН **1105053002009**

поставлена на учет в соответствии с положениями
 Налогового кодекса Российской Федерации **7 октября 2010 г.**
 (число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
 НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г.ЭЛЕКТРОСТАЛИ МОСКОВСКОЙ
 ОБЛАСТИ**

5053

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП **5053069982 / 505301001**

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Начальник инспекции 
Карпова М.В.


М.П.

серия 50 №012583970

ЗАО «Полиграф-защита», Москва, 2009, уровень «В»





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

107078, Москва, 1-й Басманный пер., 2А Тел.: (495) 657-96-37, (499) 261-45-09, 261-44-96 Факс : (499) 267-87-18
E-mail: info@sroro.ru http://www.sroro.ru



Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Варущенковой Светланы Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Варущенкова Светлана Викторовна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 006413

«12» марта 2010г.

Дата выдачи «15» марта 2010г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков

С.А. Табакова





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018691-1

« 12 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Варущенковой Светлане Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » марта 20 21 г. № 191

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » марта 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., «б», ТЗ № 677.

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22391B40R2214

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Экспертиза и Оценка»

Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 144000, Московская обл., г. Электросталь, ул. Советская, д. 5

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

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

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

Страховая сумма	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	0,2%	12 660 руб. 00 коп. (Двенадцать тысяч шестьсот шестьдесят рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,0422%

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» марта 2022 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «11» марта 2022 г. по «10» марта 2023 г.

РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: с «11» марта 2021 г. по «10» марта 2022 г.

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

Агентство г. Электросталь:

От имени Страховщика:

/С.А. Борькин/

М.П.



Дата выдачи «28» февраля 2022 г.

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22391B40R2228

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Варущенкова Светлана Викторовна

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

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Страховая сумма	Франшиза	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	0,2% от страховой суммы	3 960 руб. 00 коп. (Три тысячи девятьсот шестьдесят рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,132% от страховой суммы
------------------------	----------------------------------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «10» марта 2021 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «11» марта 2022 г.	по «10» марта 2023 г.
--	-----------------------------	------------------------------

РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «11» марта 2021 г.	«10» марта 2022 г
--	-----------------------------	--------------------------

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.



От имени Страховщика:

М.П.

/С.А. Борькин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «28» февраля 2022 г.



Приложение № 3
Предложения продажи объектов-аналогов

- [Киевское \(104\)](#)
- [Боровское \(9\)](#)

[Закрыть](#)

- Районы
 - [Балашихинский \(15\)](#)
 - [Волоколамский \(100\)](#)
 - [Воскресенский \(20\)](#)
 - [Дмитровский \(142\)](#)
 - [Домодедовский \(64\)](#)
 - [Железнодорожный \(2\)](#)
 - [Истринский \(170\)](#)
 - [Калужская область \(1\)](#)
 - [Клинский \(29\)](#)
 - [Конаковский \(2\)](#)
 - [Красногорский \(32\)](#)
 - [Ленинский \(44\)](#)
 - [Люберецкий \(14\)](#)
 - [Можайский \(38\)](#)
 - [Молжаниновский \(3\)](#)
 - [Москва \(16\)](#)
 - [Московская область \(2\)](#)
 - [Мытищинский \(58\)](#)
 - [Наро-Фоминский \(72\)](#)
 - [Новая Москва \(138\)](#)
 - [Ногинский \(73\)](#)
 - [Одинцовский \(84\)](#)
 - [Озерский \(1\)](#)
 - [Орехово-Зуевский \(1\)](#)
 - [Павлово-Посадский \(4\)](#)
 - [Подольский \(46\)](#)
 - [Пушкинский \(42\)](#)
 - [Раменский \(84\)](#)
 - [Рузский \(8\)](#)
 - [Сергиево-Посадский \(13\)](#)
 - [Серебряно-Прудский \(24\)](#)
 - [Серпуховской \(8\)](#)
 - [Солнечногорский \(152\)](#)
 - [Ступино \(1\)](#)
 - [Ступинский \(8\)](#)
 - [Химки \(1\)](#)
 - [Химкинский \(31\)](#)
 - [Чеховский \(15\)](#)
 - [Шаховской \(35\)](#)
 - [Щелковский \(19\)](#)

[Закрыть](#)[Добавить участок](#)[Восток](#)[Целковское](#)[Ногинский](#)[Ямкино](#)

Лот №2830 Участок 12.1 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район



**Направление**

Щелковское, Горьковское 37 км.

Ногинский район рядом с Ямкино

Категория / ВРИ

ЗСХ / СХ

Рекомендуемые цели использования

Коттеджный поселок эконом класса, Придорожный бизнес/АЗС/Стоянка, Промышленно-складской комплекс

Площадь, га

12.1

Юридический статус**Собственность****Кадастровый номер**

50:16:0104012:0002

Стоимость

Р

\$

€

24 170 000 ₽

382 360 \$

362 360 €

(~

19 975 ₽

316 \$

300 €

за сотку)

[Примыкает к лесу](#) [Примыкает к проспекту](#) [Участок под склад](#)

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 12,10 га в Ямкино, юридический статус которого - собственность, на удалении 37 км от МКАД по Щелковскому направлению. Примыкающий к лесу, участок относится к категории земли сельскохозяйственного назначения. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается благодаря расположению участка на первой линии трассы ММК (трасса А -107), возможностью добраться до участка не только на личном, но и на общественном транспорте, который регулярно ходит до ближайшего населенного пункта.

К продаже от собственника выставлен земельный участок, прилегает к лесу, Ямкино в 37 км от МКАД по Щелковскому направлению. Общая площадь участка 12,10 га, категория земли сельскохозяйственного назначения, но вполне возможно и изменение категории земельного участка и ВРИ. Юридический статус земли – собственность. Благодаря нахождению участка на первой линии трассы ММК (трасса А -107), транспортная доступность к нему превосходная. Автобусный маршрут, который ходит в ближайший населенный пункт, позволяет добраться до участка и на общественном транспорте. Транспорт курсирует стабильно и регулярно. Великолепная природа окружает предлагаемый участок. Живописный лесной массив, дает возможность каждое утро дышать свежим, насыщенным кислородом воздухом. Благодаря ровному рельефу, участок предлагают под строительство дачного, коттеджного или корпоративного поселка. Развитая инфраструктура района и близлежащего поселка Ямкино позволит чувствовать себя комфортно. Прекрасная возможность купить земельный участок в экологически чистом месте, с превосходными природными красотами по Щелковскому направлению. Вам обеспечены рыбалка и сбор ягод и грибов летом, лыжи и прогулки по лесу зимой. Учитывая великолепное покрытие трассы, дорога до столицы не займет много времени. А при желании, здесь можно жить и круглый год. Прекрасная инфраструктура района и транспортная доступность вполне позволяют это.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя * | Ваше имя

Ваш номер телефона * | Ваш номер телефона

Компания | Компания

Опишите Ваши требования к участку *

Опишите Ваши требования к участку

Лот: <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-121-ga-pod-kottedzhnyy-po>

Пожелания | Пожелания

- [Киевское \(104\)](#)
- [Боровское \(9\)](#)

[Закрыть](#)

- Районы

- [Балашихинский \(15\)](#)
- [Волоколамский \(100\)](#)
- [Воскресенский \(20\)](#)
- [Дмитровский \(142\)](#)
- [Домодедовский \(64\)](#)
- [Железнодорожный \(2\)](#)
- [Истринский \(170\)](#)
- [Калужская область \(1\)](#)
- [Клинский \(29\)](#)
- [Конаковский \(2\)](#)
- [Красногорский \(32\)](#)
- [Лесинский \(44\)](#)
- [Люберецкий \(14\)](#)
- [Можайский \(38\)](#)
- [Молжаниновский \(3\)](#)
- [Москва \(16\)](#)
- [Московская область \(2\)](#)
- [Мытищинский \(58\)](#)
- [Наро-Фоминский \(72\)](#)
- [Новая Москва \(138\)](#)
- [Ногинский \(73\)](#)
- [Одинцовский \(84\)](#)
- [Озерский \(1\)](#)
- [Орехово-Зуевский \(1\)](#)
- [Павлово-Посадский \(4\)](#)
- [Подольский \(46\)](#)
- [Пушкинский \(42\)](#)
- [Раменский \(84\)](#)
- [Рузский \(8\)](#)
- [Сергиево-Посадский \(13\)](#)
- [Серебряно-Прудский \(24\)](#)
- [Серпуховской \(8\)](#)
- [Солнечногорский \(152\)](#)
- [Ступино \(1\)](#)
- [Ступинский \(8\)](#)
- [Химки \(1\)](#)
- [Химкинский \(31\)](#)
- [Чеховский \(15\)](#)
- [Шаховской \(35\)](#)
- [Щелковский \(19\)](#)

[Закрыть](#)[Добавить участок](#)[Восток](#)[Ногинский](#)[Кабаново](#)**Лот №1579 Участок 40.1 га под коттеджный поселок, Кабаново, Ногинский район**



Image © 2020 DigitalGlobe, Inc.

Направление

Восток, Щелковское, Горьковское 27 км.

Ногинский район рядом с Кабаново

Категория / ВРИ

ЗСХ / СХ**Рекомендуемые цели использования**

Коттеджный поселок эконом класса, Усадьба, Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га

40.1 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус**Собственность****Кадастровый номер**

50:16:0103038:0003

Стоимость

Р

\$

€

69 708 000 ₽

1 102 750 \$

1 045 060 €

(~

17 384 ₽

275 \$

261 €

за сотку)

Примыкает к лесу

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок, общей площадью 40,10 га, расположенный в 27 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок примыкает к лесному массиву и населенным пунктам Марьино – 3 и Кабаново. Имеет ровный рельеф и удобный транспортный подъезд, благодаря автомобильной асфальтированной дороге, проходящей по одной из границ. Участок идеально подходит под строительство коттеджного поселка. Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного использования, юридический статус – собственность.

Земельный участок под коттеджный поселок Кабаново

Щелковское шоссе, проходящее по живописным местам Подмосковья, и являющееся наименее разрекламированным стало очень популярно в последнее время. Земельные участки в этом направлении очень удобно расположены, а поселки имеют великолепное качество строительства. Благодаря прекрасной экологии Щелковское шоссе принято считать одним из перспективных направлений для вкладываний инвестиций, так как рост цен в будущем на земельные участки по этому направлению непременно увеличиваться. В 27 км от МКАД по Щелковскому шоссе, между поселками Кабаново и Марьино – 3, в Ногинском районе МО, предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок. Данный участок примыкает к лесному массиву, который обеспечивает приток чистого воздуха на его территорию и имеет ровный рельеф. Красота природы делают это место прекрасно подходящим под строительство коттеджного поселка. Общая площадь данного участка 40, 10 га, есть возможность его деления на участки поменьше, площадью в 2 га. Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного использования, юридический статус – собственность. Имеется возможность изменения категории предлагаемого участка и вида его использования. Нахождение в непосредственной близости к поселку Кабаново и Марьино – 3 обеспечивает будущих жителей коттеджного поселка всеми необходимыми объектами инфраструктуры и позволяет наслаждаться загородным отдыхом.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя * [Ваше имя]

Ваш номер телефона * [Ваш номер телефона]

Компания : [Компания]

Опишите Ваши требования к участку * [Опишите Ваши требования к участку]

Опишите Ваши требования к участку

Лот : <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-401-ga-pod-kottedzhnyy>

Пожелания Пожелания

- [Киевское \(104\)](#)
- [Боровское \(9\)](#)

[Закрыть](#)

• Районы

- [Балашихинский \(15\)](#)
- [Волоколамский \(100\)](#)
- [Воскресенский \(20\)](#)
- [Дмитровский \(142\)](#)
- [Домодедовский \(64\)](#)
- [Железнодорожный \(2\)](#)
- [Истринский \(170\)](#)
- [Калужская область \(1\)](#)
- [Клинский \(29\)](#)
- [Конаковский \(2\)](#)
- [Красногорский \(32\)](#)
- [Ленинский \(44\)](#)
- [Люберецкий \(14\)](#)
- [Можайский \(38\)](#)
- [Молжаниновский \(3\)](#)
- [Москва \(16\)](#)
- [Московская область \(2\)](#)
- [Мытищинский \(58\)](#)
- [Наро-Фоминский \(72\)](#)
- [Новая Москва \(138\)](#)
- [Ногинский \(73\)](#)
- [Одинцовский \(84\)](#)
- [Озерский \(1\)](#)
- [Орехово-Зуевский \(1\)](#)
- [Павлово-Посадский \(4\)](#)
- [Подольский \(46\)](#)
- [Пушкинский \(42\)](#)
- [Раменский \(84\)](#)
- [Рузский \(8\)](#)
- [Сергиево-Посадский \(13\)](#)
- [Серебряно-Прудский \(24\)](#)
- [Серпуховской \(8\)](#)
- [Солнечногорский \(152\)](#)
- [Ступино \(1\)](#)
- [Суздальский \(8\)](#)
- [Химки \(1\)](#)
- [Химкинский \(31\)](#)
- [Чеховский \(15\)](#)
- [Шаховской \(35\)](#)
- [Щелковский \(19\)](#)

[Закрыть](#)[Добавить участок](#)[Восток](#)[Ногинский](#)[Воскресенское](#)**Лот №1307 Участок 97.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район**

**Направление**

Восток, Щелковское, Горьковское 32 км.

Ногинский район рядом с Воскресенское

Категория / ВРИ

ЗСХ / СХ

Рекомендованные цели использования

Коттеджный поселок эконом класса, Усадьба, Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га

97.4

Юридический статус

Собственность

Кадастровый номер

50:16:0102020:0009

Стоимость

Р

\$

€

163 157 000 ₽

2 581 100 \$

2 446 065 €

(~

16 752 ₽

265 \$

252 €

за сотку)

Примыкает к лесу. Участки под усадьбы

Продается земельный участок от собственника в Ногинском районе Московской области площадью 97,4 га, примыкающий к населенному пункту Воскресенское, в 32 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Вдоль участка проходит асфальтированная дорога, что предполагает удобную транспортную доступность.

Учитывая расположенный вблизи участка живописный лесной массив и ровный рельеф, целесообразно использовать его под коттеджное и дачное строительство.

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя * Ваше имя

Ваш номер телефона * Ваш номер телефона

Компания | Компания

Опишите Ваши требования к участку *

Опишите Ваши требования к участку

Лот: <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-974-ga-pod-kottedzhnyy>

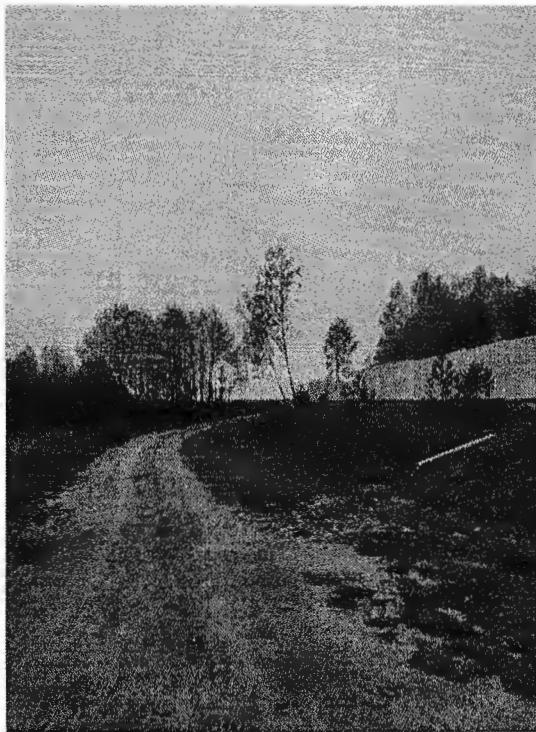
Пожелания Пожелания

Похожие участки в пределах 10 км.

3 799 999 ₽**Земли сельхозназначения, 182 сотки**

Московская область, Богородский городской округ, деревня
Щекавцево, Речная улица, Черноголовка, Московская область

 В избранное

 Получать похожие объявления


Связаться с владельцем

+79857218897

Земли сельхозназначения, 182 сотки

Код объекта: 525203.

Продаётся земельный участок в экологически чистом районе площадью 1,827 ГА (182,7 сотки), с двух сторон граничит с лесом. Свет 15 КВт, газ в деревне. В деревне магазин, имеется спортивная площадка, водоём для купания в пяти минутах на автомобиле от участка. Есть возможность выкупа соседних семи участков по 180 соток. Возможность перевода в ИЖС.

Замечательное место для загородной жизни. Вся сопутствующая инфраструктура. До МКАДа 59 км. По всем интересующим вопросам, звоните.
Речная улица

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 47 км, Щёлковское шоссе

Площадь: 182 сотки

Цена: 3 799 999 ₽

Цена за сотку: 20 799 ₽

Тип объекта: Земли СХН

Дата публикации объявления: 18/10/2022

Дата обновления объявления: 18/11/2022

Расположение

Номер в каталоге: 5817449762

Московская область, Богородский городской округ, деревня Щекавцево, Речная улица, Черноголовка, Московская область

 Это предложение
 Похожие предложения


**Приложение № 4
документы ЗАКАЗЧИКА**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 23.03.2016№ 50-00-4001/5002/2016-5596

На основании запроса от 17.03.2016, поступившего на рассмотрение 17.03.2016, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Вкусные технологии", ИНН: 5031104418, ОГРН: 1135031000158, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: Московская область, г.Ногинск, Московская область, г.Ногинск, ул.Советская, д.34, пом.2 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:16:0203022:7
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки)
		площадь объекта:	29 784 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Ногинский район, севернее д.Следово, уч.1
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	22.03.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-16/015/2013-424	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 11.03.2013	
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
	1.3.1. вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-16/015/2013-425	

Выписка выдана: Управление Федеральной службы судебных приставов России по Московской области Ногинский районный отдел судебных приставов (Анохина Анна Николаевна)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. 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

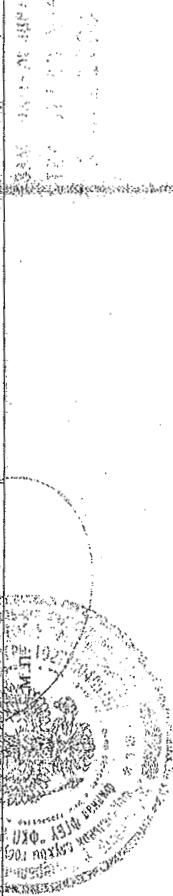
"12" июля 2016 г. № МО-16/ЗВ-1860412
 Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового участка)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер:	50:16:0203022:7	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
4	Номер кадастрового квартала:	50:16:0203022	5	Предыдущие номера:	50:16:0000000:55	6	Дата внесения номера в государственный кадастровый реестр:	23.12.2010
7								
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено единственно ориентиром, расположенным в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обн. Московская, р-н Ногинский, севернее д. Следово, участок 1							
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения							
11	Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства							
12	Площадь: 29784 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 169009 44 руб.							
14	Сведения о правах:							
	Правообладатель:	Вид права, номер и дата регистрации	Способ отмечки:	Документ				
	Общество с ограниченной ответственностью "Вкусные технологии"	Собственность, № 50-50-16/015/2013-424 от 22.03.2013	—					
15	Способ отмечки: —							
16	Сведения о природных объектах:							
17	Дополнительные сведения:							
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:							
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: 50:16:0000000:55							
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового участка: —							
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —							
18	Характер свидетельства кадастра: недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имущества (учреждение)							
19	Сведения о кадастровых инженерах: —							

Начальник территориального отдела №16	С. В. Рыжевич
(полное наименование должности)	(индивидуальный)



2

ПРИКАЗОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Санкт-Петербург, 1980 г.					
1	Кадастровый номер:	50:16:0203022:7			
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
		Лист № 2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
<p style="text-align: right;">С. В. Рыжиков (подпись)</p> <p style="text-align: right;">Начальник территориального отдела № 16 (полное наименование должности)</p> <p style="text-align: right;">ГУП "Санкт-Петербургский ГИБДД" (отличительный знак)</p>					
5	Масштаб 1:3000				

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" июня 2016 г. № МО 16/ЗВ-1860412

1	Кадастровый номер:	50:16:0203022:7		Лист № 2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4 Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)		Характеристика части			
1	2	3		4			
1	—	весь		Ипотека в силу закона			
2	—	весь		Анохина Ани Николаевна			
				Арест			

Начальник территориального отдела № 16 (полное наименование должности)	С. В. Рыжкович (фамилия, фамилия)
---	--------------------------------------



Р О С С И Й С К А Я Ф Е Д Е Р А Ц И Я

Паспорт выдан ЧЕРНОГОЛОСКИМ ГОРОДСКИМ ОТДЕЛЕНИЕМ
МИЛИЦИИ УВД НОГИНСКОГО Р-НА
МОСКОВСКОЙ ОБЛ.

46 07 608102

03.03.2007 Код подразделения
Адат выдачи



Анна

Личный код

Личная подпись

46 07 608102

Фамилия АНОХИНА

Имя АННА

Отчество НИКОЛАЕВНА

Пол ЖЕН

Адат рождения 23.02.1962

Место рождения ГОР. НОГИНСК

МОСКОВСКОЙ ОБЛ.

