



ЕСО
ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ»

390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22

+7 (4912) 51-15-18, E-mail: eco-24@mail.ru, www.ocenka-ryazan.ru

ОГРН: 1186234007013, ИНН: 6230109194, КПП: 623001001, Расчетный счет: 40702810600700002113, ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", БИК: 044525297, Корр. счет: 30101810945250000297

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 20210623-О от «23» июня 2021 г. об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «Единая служба оценки», оценщик Драницын Александр Александрович произвел оценку недвижимого имущества, а именно:

1. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское*

2. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:894 – наименование: сооружение газопровод среднего давления, назначение: нежилое, протяженность 6104,5 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское*

3. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:951 – наименование: сооружение газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 24.8 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, с. Дмитровское*

4. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190*

5. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190*

6. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2*

7. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164*

8. *Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189*

9. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191

10. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192

11. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197

Оценка проведена по состоянию на «26» июля 2021 года.

Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения: Оценка рыночной стоимости для целей предоставления в суд. Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», № 127-ФЗ от 18.12.2002 г., Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также с соблюдением Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость имущества, по состоянию на 26.07.2021 года, с учетом округления, НДС не облагается, составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское.	334 400 (Триста тридцать четыре тысячи четыреста) рублей

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
2	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:894 – наименование: сооружение газопровод среднего давления, назначение: нежилое, протяженность 6104,5 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское.	6 707 000 (Шесть миллионов семьсот семь тысяч) рублей
3	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:951 – наименование: сооружение газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 24.8 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, с. Дмитровское	27 000 (Двадцать семь тысяч) рублей
4	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	31 126 000 (Тридцать один миллион сто двадцать шесть тысяч) рублей
5	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	21 829 000 (Двадцать один миллион восемьсот двадцать девять тысяч) рублей
6	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2	8 552 000 (Восемь миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей
7	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164	9 170 000 (Девять миллионов сто семьдесят тысяч) рублей
8	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189	1 742 000 (Один миллион семьсот сорок две тысячи) рублей

№ n/n	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
9	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191	946 000 (Девятьсот сорок шесть тысяч) рублей
10	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192	796 000 (Семьсот девяносто шесть тысяч) рублей
11	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197	18 751 000 (восемнадцать миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» мы придерживаемся принципа независимости. Мы не имеем имущественный интерес в объекте оценки, не являемся аффилированным лицом Заказчика. Размер оплаты за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по проведению оценки, настоящему отчету об оценке или суждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.



Директор ООО «Единая Служба Оценки»

Ефимов Сергей Иванович

Оценщик ООО «Единая Служба Оценки»

Драницын Александр Александрович

«03» августа 2021 года.



ЕСО
ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЕДИНАЯ СЛУЖБА ОЦЕНКИ»

390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, оф. 22

+7 (4912) 51-15-18, E-mail: eco-24@mail.ru, www.ocenka-ryazan.ru

ОГРН: 1186234007013, ИНН: 6230109194, КПП: 623001001, Расчетный счет: 40702810600700002113, ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", БИК: 044525297, Корр. счет: 30101810945250000297



УТВЕРЖДАЮ

Директор

ООО «Единая служба оценки»

«Единая служба
оценки»

Ефимов С. И./

«03» августа 2021 года

ОТЧЁТ № 20210623-О

об определении рыночной стоимости имущества

Заказчик: ООО «Селинсэ»

Оценщик: Драницын Александр Александрович

Рязань 2021 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО -----	1
ОГЛАВЛЕНИЕ -----	6
ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ» -----	8
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (П.8Е ФСО №3) -----	8
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (П.8А ФСО №3) -----	11
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ (П.8Г ФСО №3) -----	15
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (П.8Г ФСО №3) -----	16
1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (П.8В ФСО №3)	16
1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ -----	17
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ -----	17
1.8. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ -----	18
ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (П.8Ж ФСО №3)» -----	18
2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	18
2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ -----	19
2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА -----	20
2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (П.5, П.12 ФСО №3). -----	21
2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (П. 8 ФСО №7). ---	22
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ -----	22
2.7. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	23
2.8. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. -----	28
2.9. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. ---	28
2.10. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ. -----	29
2.11. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. -----	29
ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (П.8З ФСО №3, ПП. 10,11 ФСО №7)» -----	36
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (П.11А ФСО №7) -----	36
3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. -----	36
3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ). -----	37
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (П.11Б ФСО №7). -----	38
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	40
3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (П.11А ФСО №7) -----	50
3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (П.11Г ФСО №7). -----	51
ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ» -----	51

4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	51
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ (П.5 ФСО №2)	53
4.3. ДАТА ОЦЕНКИ (П.8 ФСО №1)	54
ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»	54
5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (Ч. VI ФСО №7)	54
5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (П.7 ФСО №1, Ч. III ФСО №1, П.23В ФСО №1, П.8И ФСО №3, Ч. VII ФСО №7)	55
5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	56
5.3.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	56
5.3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	62
5.3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	85
ЧАСТЬ 6. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, РАССЧИТАННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ»	87
ЧАСТЬ 7. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»	89
ЧАСТЬ 8. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»	93
ПРИЛОЖЕНИЯ	94

ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»**1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (п.8е ФСО №3)**

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	20210623-О
Основание для проведения оценки	Договор № 20210623-О от «23» июня 2021 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Краткое описание Объекта оценки	<p>1. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское</p> <p>2. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:894 – наименование: сооружение газопровод среднего давления, назначение: нежилое, протяженность 6104,5 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское</p> <p>3. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:951 – наименование: сооружение газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 24.8 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, с. Дмитровское</p> <p>4. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190</p> <p>5. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190</p> <p>6. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2</p> <p>7. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164</p> <p>8. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189</p> <p>9. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191</p> <p>10. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использова-</p>

	<p>ние: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192</p> <p>11. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197</p>
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:	Оценка рыночной стоимости для целей предоставления в суд. Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.
Дата оценки:	26.07.2021 г.
Период проведения работ:	23.06.2021-03.08.2021 г.
Дата составления Отчета:	03.08.2021 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*	

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (прописью), рублей.
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское.	334 400	Триста тридцать четыре тысячи четыреста
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:894 – наименование: сооружение газопровод среднего давления, назначение: нежилое, протяженность 6104,5 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское.	6 707 000	Шесть миллионов семьсот семь тысяч
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:951 – наименование: сооружение газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 24.8 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, с. Дмитровское	27 000	Двадцать семь тысяч
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	31 126 000	Тридцать один миллион сто двадцать шесть тысяч
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	21 829 000	Двадцать один миллион восемьсот двадцать девять тысяч
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2	8 552 000	Восемь миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (прописью), рублей.
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164	9 170 000	Девять миллионов сто семьдесят тысяч
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189	1 742 000	Один миллион семьсот сорок две тысячи
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191	946 000	Девятьсот сорок шесть тысяч
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192	796 000	Семьсот девяносто шесть тысяч
Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197	18 751 000	Восемнадцать миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча
Затратный и доходный подходы в данном отчете не применялись, обоснование отказа приведено в разделе 5.3.		

*Примечание: детализация результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке, приведена в соответствующих разделах отчета.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (п.8а ФСО №3)

Объект оценки	<p>1. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское</p> <p>2. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:894 – наименование: сооружение газопровод среднего давления, назначение: нежилое, протяженность 6104,5 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское</p> <p>3. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:951 – наименование: сооружение газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 24.8 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, с. Дмитровское</p> <p>4. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190</p> <p>5. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190</p> <p>6. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2</p> <p>7. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164</p> <p>8. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189</p> <p>9. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191</p> <p>10. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192</p> <p>11. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197</p>
----------------------	--

<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское 2. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:894 – наименование: сооружение газопровод среднего давления, назначение: нежилое, протяженность 6104,5 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское 3. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:951 – наименование: сооружение газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 24.8 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, с. Дмитровское 4. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190 5. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190 6. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2 7. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164 8. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189 9. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191 10. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192 11. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197
--	---

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки были приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Селинсэ» (ИНН 5046062908, ОГРН 1025006033788, 125009, город Москва, пер. Кисловский Б., д. 9)
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения	Оценка рыночной стоимости для целей предоставления в суд. Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость. Определение вида стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255, а также подробно описано в разделе настоящего Отчета «Определение вида оцениваемой стоимости»
Дата оценки	Соответствует дате осмотра.
Сроки проведения оценки	7 рабочих дней со дня заключения Договора об оценке, осмотра объектов оценки и предоставления Заказчиком необходимой информации.
Дата составления Отчета об оценке	7 рабочих дней со дня предоставления необходимой информации об объектах оценки.
Правоустанавливающие документы	Не предоставлены Заказчиком
Основание для проведения оценки	Договор № 20210623-О от «23» июня 2021 г.
Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Определение границ интервалов не предусмотрено Договором
Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра	В рамках оказания услуг осмотр объектов оценки не требуется. Оценка объектов ретроспективная.
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки	Текущий вариант, перепрофилирование невозможно
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертиза
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев с даты составления Отчета.

Применяемые стандарты оценки	Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. с изменениями согласно Приказу № 785 от 06.12.2016 г., а также с соблюдением Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года..
Форма Отчета	Письменная, на бумажном носителе в 1 экз. (1 шт.)
Формат предоставления услуг	Рыночная стоимость указывается без учета НДС (НДС не облагается), округленная до целого рубля.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Отчет об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты «Заказчика» согласятся с оценкой стоимости, определенной в отчете. ✓ Настоящий отчет об оценке выражает профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки, и не является гарантией того, что объекты будут проданы на открытом и свободном рынке по цене, равной их рыночной стоимости, указанной в отчете. ✓ Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. «Исполнитель» не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности «Исполнителя» не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству ✓ Документация и устная информация, предоставленная «Заказчиком», считается достоверной. В обязанности «Исполнителя» не входит проверка достоверности этой информации. ✓ «Исполнитель» не проводит техническое диагностирование объекта оценки. При расчете величины физического износа «Исполнитель» опирается на данные технической документации, предоставленной «Заказчиком», и результаты осмотра. ✓ «Исполнитель» не осуществляет обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на информацию, предоставленную «Заказчиком». ✓ По должникам юридическим и физическим лицам отсутствует какая-либо информация об их имущественном положении на дату оценки, кроме опубликованной в сети Интернет. Оценщик снимает с себя ответственность за неполноту информации, представленной Заказчиком. ✓ Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки. ✓ Результат оценки действителен только на дату оценки. «Исполнитель» не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки. ✓ В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительные влияния на результат оценки. <p>Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете.</p>

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ (п.8г ФСО №3)**Оценщики, участвовавшие в выполнении работ по настоящему договору:**

Оценщик Драницын Александр Александрович (ИНН: 623104971202, СНИЛС 032-341-496-15):

- включен в реестр членов Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), юридический адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство №2955 от 07 августа 2009 г;

- курсы профессиональной переподготовки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №233910 Института профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2009 г., рег. №007/2009);

- Страхование ответственности:

1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах». Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей (ПОЛИС 433-566-052478/21). Срок действия с 02 июля 2021г. по 01 июля 2022г.

- Стаж работы в оценочной деятельности – 12 лет.

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0143398-1 от 17 августа 2018 года.

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №017197-2 от 31 мая 2019 года.

Контактный телефон	89209555006
Местонахождение Оценщика	390000, Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Праволыбедская, д. 27, оф. 22
Адрес электронной почты	511518@mail.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью «Единая служба оценки»
ОГРН	1186234007013
ИНН/КПП	6230109194/623001001
Юридический адрес:	390046, Россия, Рязанская область, г. Рязань, пр. Машиностроителей, д. 8, кв. 3
Почтовый адрес:	390000, Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Праволыбедская, д. 27, оф. 22
Контактная информация юридического лица:	тел/факс: 8 (4912) 51-15-18, e-mail: есо-24@mail.ru
Сведение о страховании гражданской ответственности	Полис № 6020 GL 0017 от 25.05.2020 г., АО (СОГАЗ), страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек, срок действия договора с 30.05.2020 г. по 29.05.2021 г.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Привлекаемые к проведению и подготовке оценки и специалисты:	Не привлекались.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (п.8г ФСО №3)

ФИО	Воронин Дмитрий Вадимович
Реквизиты	ИНН 420545661764, СНИЛС 156-171-385 65, рег. номер в сводном гос. реестре арбитражных управляющих 13149
Адрес	адрес для направления корреспонденции: 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12, под. 4, оф. 1
Статус	Конкурсный управляющий, член САУ «Саморегулируемая организация «Дело», действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 30.03.2021 г. по делу № А40-199337/20-74-311 Б

1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (п.8в ФСО №3)

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта (наличие химического, радиационного загрязнения и т. д.). Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывать существующие в отношении Объекта права.

Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера;

Ни заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки). При этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, **ДРАНИЦЫН А.А.** – оценщик, включен в реестр членов Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), юридический адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж), свидетельство №2955 от 07 августа 2009 г, выполнявший данную работу, подтверждаю на основании своих знаний и убеждений, что:

- ✓ утверждения, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- ✓ анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются моими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;
- ✓ у меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- ✓ оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- ✓ задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ✓ анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Национальному кодексу этики оценщиков Российской Федерации, Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», другим действующими законодательными актами РФ.
- ✓ настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Национальным кодексом этики оценщиков Российской Федерации, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Национального кодекса этики оценщиков Российской Федерации, Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), а также иных действующих нормативно-правовых актов об оценочной деятельности.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая

2015 г. № 297,

федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,

федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г №611.

Использование данных стандартов обусловлено обязательностью их применения в рамках осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Отчет об оценке составлен также в соответствии с соблюдением Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 190 от 16 декабря 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года, Протокол № 2014/10/23 от 23 октября 2014 года, Решением Совета Ассоциации СМАО, Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года, Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года, Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года).

Использование данных стандартов обусловлено тем, что оценщик, подписавший данный Отчет, состоит в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

1.8. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

- ✓ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ✓ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ✓ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление Отчета об оценке.

ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО №3)»

2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Опись документов, представленных Заказчиком и документов, используемых в работе, приведена ниже.

№ п/п	Наименование, серия и/или номер документа
1	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390957689 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:893.
2	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390962504 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:894.
3	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390963341 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:951.
4	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390964236 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:1323.
5	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390965303 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:1324.

№ п/п	Наименование, серия и/или номер документа
6	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390966133 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:141.
7	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390967088 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:290.
8	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390967877 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:314.
9	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391055966 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:316.
10	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391054249 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:317.
11	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391054789 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:322.
12	Инвентаризационная опись основных средств на 01.06.2021г.
13	Строительный паспорт наружного газопровода
14	Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 05.08.2011 года.
15	Акт приемки газорегуляторного пункта ГРПБ №1/10 в эксплуатацию от 25.08.2011 года.

2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Осмотр не проводился.

Анализ информации, необходимой для проведения оценки, представлен в таблице ниже.

Вид анализа	Результаты анализа
Анализ достоверности представленных для оценки документов	Документы, полученные от Заказчика, заверены в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документации, возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки, содержащаяся в переданных Заказчиком документах. Документы, подтверждающие существующие права, представлены в Приложении к Отчету.
Сопоставление данных об объекте оценки	Оценка проводится в соответствии с описанием, предоставленным Заказчиком, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией. Оценщиком проанализирована вся полученная от Заказчика информация на предмет установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Исходя из представленных документов, а также на основании допущений оцениваемое имущество не имеет обременений.
Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников	Анализ рынка указывает на то, что информация, полученная из различных открытых и справочных источников, так или иначе подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества.

Источник: анализ Оценщика

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему Отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.

2.3. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Данные о правообладателе объекта оценки представлены в таблице ниже и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

Сведения о правообладателе объекта оценки

<p>1. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское</p> <p>2. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:894 – наименование: сооружение газопровод среднего давления, назначение: нежилое, протяженность 6104,5 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское</p> <p>3. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:951 – наименование: сооружение газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 24.8 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, с. Дмитровское</p> <p>4. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190</p> <p>5. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190</p> <p>6. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2</p> <p>7. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164</p> <p>8. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189</p> <p>9. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахож-</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Селинсэ» (ИНН 5046062908, ОГРН 1025006033788, 125009, город Москва, пер. Кисловский Б., д. 9)</p>
---	--

<p>дение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191</p> <p>10. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192</p> <p>11. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197</p>	
---	--

Источник: Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390957689 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:893.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390962504 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:894.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390963341 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:951.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390964236 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:1323.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390965303 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:1324.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390966133 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:141.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390967088 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:290.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390967877 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:314.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391055966 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:316.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391054249 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:317.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391054789 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:322.

2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (п.5, п.12 ФСО №3).

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

Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

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

В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью с представителями риэлтерских компаний в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы проти-

воречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

2.5. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (п. 8 ФСО №7).

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на недвижимое имущество.

Собственником объекта оценки является общество с ограниченной ответственностью «Селинсэ» (ИНН 5046062908, ОГРН 1025006033788, 125009, город Москва, пер. Кисловский Б., д. 9).

Собственнику, согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

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

2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ

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

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

Существующие обременения: - запрещение регистрации. Находятся в залоге у банка¹.

Учитывая цель оценки и предполагаемое использование, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – **«Право собственности, без учета обременений и ограничений».**

¹ Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390957689 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:893. Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390962504 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:894. Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390963341 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:951.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390964236 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:1323. Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390965303 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:1324. Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390966133 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:141.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390967088 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:290. Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390967877 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:314.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391055966 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:316. Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391054249 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:317.

Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391054789 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:322.

2.7. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика объекта недвижимости, расположенного по адресу Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, кадастровый номер 50:11:0050107:893.

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	сооружение газорегуляторный пункт	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390957689 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:893.
Общая площадь, кв. м	13,5	
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское	
Кадастровый (условный) номер	50:11:0050107:893	
Кадастровая стоимость, руб.	29 199,68	
Информация о текущем использовании объекта оценки	по прямому назначению	
Транспортная доступность	хорошая	
Коммерческая привлекательность	средняя	Личные выводы оценщика

Характеристика объекта недвижимости, расположенного по адресу Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, кадастровый номер 50:11:0050107:894.

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Газопровод высокого давления	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390962504 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:894.
Длина, п.м.	6 104,50	
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское	
Кадастровый (условный) номер	50:11:0050107:894	
Кадастровая стоимость, руб.	13 203 662,26	
Информация о текущем использовании объекта оценки	по прямому назначению	
Транспортная доступность	хорошая	
Коммерческая привлекательность	средняя	Личные выводы оценщика

Характеристика объекта недвижимости, расположенного по адресу Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, кадастровый номер 50:11:0050107:951.

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Газопровод высокого давления	Выписка из государственного реестра недвижимости об объек-
Длина, п.м.	24,8	

Характеристика	Значение	Источник информации
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское	те недвижимости №99/2021/390963341 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050107:951.
Кадастровый (условный) номер	50:11:0050107:951	
Кадастровая стоимость, руб.	53 640,89	
Информация о текущем использовании объекта оценки	по прямому назначению	
Транспортная доступность	хорошая	
Коммерческая привлекательность	средняя	Личные выводы оценщика

Характеристика объекта недвижимости, расположенного по адресу Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190, кадастровый номер 50:11:0050112:1323

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Земельный участок	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390964236 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:1323.
Общая площадь, кв. м	11179	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства	
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	
Кадастровый (условный) номер	50:11:0050112:1323	
Кадастровая стоимость, руб.	66 570 497,84	
Информация о текущем использовании объекта оценки	по прямому назначению	
Транспортная доступность	Средняя	
Коммерческая привлекательность	средняя	Личные выводы оценщика
Улучшения	На земельном участке находится нежилое здание	

Характеристика объекта недвижимости, расположенного по адресу Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190, кадастровый номер 50:11:0050112:1324

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Земельный участок	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390965303 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:1324
Общая площадь, кв. м	5006	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства	
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	
Кадастровый (условный) номер	50:11:0050112:1324	
Кадастровая стоимость, руб.	29 810 529,76	
Информация о текущем использовании объекта оценки	по прямому назначению	
Транспортная доступность	Средняя	
Коммерческая привлекательность	средняя	

Характеристика объекта недвижимости, расположенного по адресу Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2, кадастровый номер 50:11:0050112:141

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Земельный участок	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390966133 от 30.04.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:141.
Общая площадь, кв. м	1800	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства	
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2	
Кадастровый (условный) номер	50:11:0050112:141	
Кадастровая стоимость, руб.	10 837 260,00	
Информация о текущем использовании объекта оценки	по прямому назначению	
Транспортная доступность	Средняя	
Коммерческая привлекательность	средняя	

Характеристика объекта недвижимости, расположенного по адресу Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164, кадастровый номер 50:11:0050112:290

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Земельный участок	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390967088 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:290
Общая площадь, кв. м	1930	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства	
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164	
Кадастровый (условный) номер	50:11:0050112:290	
Кадастровая стоимость, руб.	11 613 639,90	
Информация о текущем использовании объекта оценки	по прямому назначению	
Транспортная доступность	Средняя	
Коммерческая привлекательность	средняя	Личные выводы оценщика

Характеристика объекта недвижимости, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189, кадастровый номер 50:11:0050112:314

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Земельный участок	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/390967877 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:314
Общая площадь, кв. м	350	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства	
Местоположение	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189	
Кадастровый (условный) номер	50:11:0050112:314	
Кадастровая стоимость, руб.	2 117 990,00	
Информация о текущем использовании объекта оценки	по прямому назначению	
Транспортная доступность	Средняя	
Коммерческая привлекательность	средняя	Личные выводы оценщика

Характеристика объекта недвижимости местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191, кадастровый номер 50:11:0050112:316

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Земельный участок	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391055966 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:316
Общая площадь, кв. м	190	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства	
Местоположение	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191	
Кадастровый (условный) номер	50:11:0050112:316	
Кадастровая стоимость, руб.	1 149 766,00	
Информация о текущем использовании объекта оценки	по прямому назначению	
Транспортная доступность	Средняя	
Коммерческая привлекательность	средняя	

Характеристика объекта недвижимости местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192, кадастровый номер 50:11:0050112:317

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Земельный участок	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391054249 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:317.
Общая площадь, кв. м	160	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства	
Местоположение	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192	
Кадастровый (условный) номер	50:11:0050112:317	
Кадастровая стоимость, руб.	968 224,00	

Характеристика	Значение	Источник информации
Информация о текущем использовании объекта оценки	по прямому назначению	
Транспортная доступность	Средняя	
Коммерческая привлекательность	средняя	Личные выводы оценщика

Характеристика объекта недвижимости, расположенного по адресу Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164, кадастровый номер 50:11:0050112:322

Характеристика	Значение	Источник информации
Вид объекта	Земельный участок	Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/391054789 от 01.05.2021г., кадастровый номер 50:11:0050112:322.
Общая площадь, кв. м	4300	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства	
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197	
Кадастровый (условный) номер	50:11:0050112:322	
Кадастровая стоимость, руб.	25 626 624,00	
Информация о текущем использовании объекта оценки	по прямому назначению	
Транспортная доступность	Средняя	
Коммерческая привлекательность	средняя	Личные выводы оценщика

2.8. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

По состоянию на дату оценки установлено текущее использование оцениваемого объекта – по прямому назначению.

2.9. СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

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

2.10. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ.

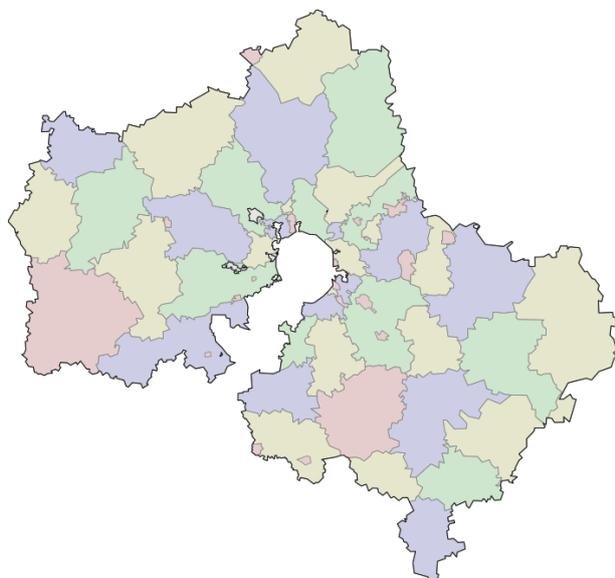
Учитывая цели, задачи и предполагаемое использование результатов оценки, оценщик счел возможным принять допущение об отсутствии других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

2.11. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оцениваемые объекты расположены по адресу:

✓ **Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское.**

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



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

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы.

Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

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

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

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

Географическое положение

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Население

Распределение городов Московской области по численности населения

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 708 499 чел. (2021). Плотность населения — 173,89 чел./км² (2021).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2002 года по 2019 прирост составил 14,8 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в 2010-е годы естественная убыль населения снижалась (с -8,5 % в 2005 году до -0,4 % в 2018 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранными гражданами в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения — 173,89 чел./км² (2021) — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 81,18% (2020) (по данным на 2010 год — 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²).

Согласно данным переписи 2010 года, численность женского населения (3824 тыс. чел.) заметно выше численности мужского (3270 тыс. чел.); при этом в возрастной группе от 0 до 24 лет мужское население преобладает над женским. В городах преобладание женского населения над мужскими выражено ярче (844 мужчины на 1000 женщин), чем в сельских населённых пунктах (902 мужчины на 1000 женщин). Средний возраст населения — 40,3 года (мужского — 37,3; женского — 42,9); таким образом, население Московской области немного старше, чем в среднем по России (39 лет).

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) — русские; вторая по численности населения — украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте — татары (56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось число узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и азербайджанцев. Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными переписи 2002 года. 419 тысяч человек не указали свою национальность — это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости. Уровень зарегистрированной безработицы традиционно невысок, в 2012 году в области было 2,7 % безработных. Величина прожиточного минимума в IV квартале 2019 года составила 12272 рубля.

Пригородная зона Москвы по В.Г.Глушковой в сравнении с административно-территориальным делением Московской области 2011 года

В Московской области на 2019 год насчитывается 74 города (не учитывая городов Москвы с подчинённым ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 1 июля 2012 года).

В Московской области расположена часть одной из крупнейших агломераций мира — московской (в зависимости от методов подсчёта населения занимает 15-18 место). В настоящее время под Московской агломерацией в широком масштабе подразумевается не только

Москва с непосредственно примыкающими к ней населёнными пунктами, а Москва с двумя пригородными поясами и вся Московская область (столичный регион) с третьим поясом. Пригородная зона Москвы, границы которой проходят на расстоянии 50—70 км от Москвы по мнению географа В. Г. Глушковой и является собственно Московской агломерацией (с включением Москвы).

Промышленность

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгружённой продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щёлковский, Рузский и Чеховский районы. Ведущие отрасли промышленности в 2011 году — пищевая промышленность (30 % производимой продукции), машиностроение (свыше 20 %), химическая промышленность (14 %), металлургия (около 10 %)[74][163]. По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиковский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и

др). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырьё. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих (в 2010 году — 2-е) мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёрово-водочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края).

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). В 2010 году по производству тканей область занимала лишь 11-е место в России (при этом по производству обуви — 2-е).

Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в Дубне, Краснознаменске, Хотькове; в городе Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объём инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долларов.

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфоровые заводы в Ликино-Дулёве (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках («Фарфор Вербилкок»).

Строительство

Ввод в действие жилых домов в Московской области по данным Росстата, млн м² общей площади. 2000—2010 годы.

Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов — в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья. В строительном комплексе области насчитывается около 8,6 тыс. организаций, в которых занято 700 тыс. человек.

В основе строительного комплекса лежит промышленность строительных материалов, представленная более чем тысячей предприятий и крупнейшая в РФ по объёмам выпускаемой продукции. Обеспеченность населения жильём в 2011 году (28,2 м² на одного жителя) в 2010 году была выше среднероссийской (22,8 м² на одного жителя). Вводимое жильё — главным образом многоэтажное, представленное комплексной застройкой городов и районов области. Отрицательно сказался на состоянии строительного комплекса области начавшийся в 2008 году финансово-экономический кризис, вследствие которого сократился объём вводимого жилья и сократились объёмы ипотечного кредитования. Остро стоит проблема замороженного строительства жилья; в 2012 году в Московской области насчитывалось свыше ста объектов замороженного или прекращённого строительства, на ряде объектов имелись проблемы с подключением к инженерным коммуникациям.

Сельское хозяйство

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30—100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу

от Оки, в сельском хозяйстве используется более 50 % земель. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади (преимущественно на юге и юго-востоке области) отведены под посевы зерновых: пшеница, ячмень, овёс, рожь. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство; по валовому сбору овощей в 2010 году область заняла 5-е место в России. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др).

Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. По производству молока область занимает одно из самых высоких мест в стране (2010 год — 9-е, 769,4 тыс. т). В 2020 году валовое производство молока в хозяйствах всех категорий Подмосковья составило 710 тыс. тонн.

Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры. В водоёмах региона распространено рыбоводство, крупнейшие хозяйства расположены в Егорьевском районе на Цнинских прудах, на Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском, а в Дмитровском районе в посёлке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт разводящий как рыбу, так и живую икру и личинки.

По сельскому хозяйству болезненный удар нанёс кризис 1990-х годов, из которого регион не может выбраться до сих пор. Многие земли, занятые ранее под культуры и пастбища, сегодня выведены из оборота. Посевные площади сельскохозяйственных культур сократились с 1224 тыс. га в 1990 году до 551 тыс. га в 2010 году. В 2010 году объёмы производства зерна составили 172,2 тыс. тонн, валовой сбор картофеля — 527,9 тыс. тонн, овощей — 493 тыс. тонн[74]. Сельскохозяйственные предприятия постепенно вытесняются с территории области вследствие урбанизации и субурбанизации. Несмотря на эти трудности, агрокомплексу области удалось сохранить высокую интенсивность производства и лидирующие позиции в Нечерноземной России. Наиболее устойчиво развиваются предприятия, обеспечивающие сырьём пищевую промышленность Москвы и области[112]. В Московской области работают крупные агрохолдинги ОАО «Моссельпром», ЗАО «Элинар-Бройлер», группа компаний «Ассортимент»; зарегистрировано более 6,5 тыс. фермерских хозяйств и свыше 500 тыс. личных подсобных хозяйств.

Транспорт

Основная статья: Транспорт в Московской области

Почтовая марка России, 2010 год. Мост через канал им. Москвы в посёлке Хлебниково Московской области

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. — 7,7 % работающего населения области.

Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти — не соответствует нормативным требованиям по транспортно-эксплуатационным показателям. Кроме того, большая часть дорожной сети субъекта находится в плохом техническом состоянии.

Образование

Система образования Московской области включает на 2012 год свыше 4 тысяч учреждений, из которых 1,8 тыс. — учреждения дошкольного образования. Число дошкольных учреждений сильно сократилось по сравнению с 1990 годом, когда их насчитывалось 2,9 тыс., хотя область по этому показателю по-прежнему сохраняет второе место после Москвы; очередь в детские сады Московской области остаётся одной из самых больших в России. Сеть средних образовательных учреждений Московской области охватывает 1520 школ и школ-интернатов, в которых обучается более 650 тыс. обучающихся и воспитанников. Большая

часть общеобразовательных учреждений области компьютеризирована, в 2010 году на один персональный компьютер приходилось 12,6 учащихся, а выход в интернет имели 100 % школ (в 2005 — 50 %).

Также на территории Подмосковья расположены крупные высшие учебные заведения, в том числе Московский физико-технический институт, Московский государственный областной университет, Академия социального управления, Российская международная академия туризма, Московский государственный университет культуры и искусств. Действуют в области и филиалы московских университетов — наиболее широкую сеть филиалов имеют Российский государственный гуманитарный университет (12 отделений в различных городах региона) и Московский государственный университет приборостроения и информатики (7 отделений). Всего же в Московской области действует свыше 350 высших учебных заведений. Помимо высших учебных заведений, в 2010 году в Московской области насчитывалось 94 учебных заведения начального профессионального образования и 113 учебных заведений среднего профессионального образования.

Важнейшие проблемы системы образования Московской области — низкие темпы роста заработной платы, кадровый дисбаланс (численность персонала, не осуществляющего учебный процесс, превышает численность учителей), проблема общедоступности дошкольного образования.

Здравоохранение

В Московской области в 2010 году функционировало 464 государственных и муниципальных учреждения здравоохранения (в том числе 2 научно-исследовательских института, 190 больниц, 138 амбулаторно-поликлинических учреждений). Для оказания стационарной медицинской помощи было развёрнуто 50,5 тыс. коек. В 2000-е годы проводилась модернизация системы здравоохранения, в результате которой число больничных учреждений сократилось с 244 до 190 единиц — главным образом путём объединения маломощных больниц и реорганизации участковых больниц во врачебные амбулатории. В результате по числу больничных коек на 10 тыс. человек (75,2 на 2010 год) Московская область занимает одно из самых низких мест в России (80-е). При этом по численности врачей (25,5 тыс. в 2010 году) область занимает 3-е место в Российской Федерации после Москвы и Санкт-Петербурга.

Среди основных проблем здравоохранения Московской области — высокий (выше среднероссийского) показатель общей смертности населения и смертности от ведущих причин (к последним в Московской области относятся: болезни органов кровообращения — 60,2 % от всех смертей; новообразования — 25,1 случая на 10 тыс. чел. в 2009; травмы и отравления — 15,4 случая; болезни органов пищеварения — 7,5 случаев; болезни органов дыхания — 4,8 случаев). Из года в год сохраняется высокий уровень общей заболеваемости населения Московской области (по данным на 2009 год — 1241,1 случай на 1 тыс. населения). В структуре общей заболеваемости населения области лидируют болезни органов дыхания (в 2009 году — 389,7 на тыс. населения), далее следуют болезни системы кровообращения, глазные болезни, болезни костно-мышечной системы и соединительной ткани, травмы и отравления.

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Красногорский_район_\(Московская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Красногорский_район_(Московская_область))

Красногорский райо́н — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до начала 2017 года в центральной части Московской области России. **Административный центр** — **город Красногорск**.

9 января 2017 года законом № 186/2016-ОЗ муниципальное образование Красногорский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Красногорск с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

23 апреля 2017 года административно-территориальная единица Красногорский район была преобразована в город областного подчинения Красногорск с административной территорией.

География

Площадь района составляет 223,39 км². Район граничит на востоке с городом Москвой, на юге с городским округом Одинцовский, на западе с городским округом Истра, на севере с городскими округами Солнечногорск и Химки Московской области.

Основные реки — Москва, Истра. Также протекают реки Курица, Банька, Синичка и другие.

Население

Численность населения						
1939	1959	1970	1979	1989	2002	2006
165 542	↗169 100	↘54 973	↘53 891	↘51 823	↗149 679	↘149 610
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
↗156 719	↗179 872	↗188 105	→188 105	↗194 504	↗200 576	↗207 836
2016	2017					
↗217 404	↗231 673					

На территории муниципального образования осуществляется масштабное жилищное строительство, с этим связан приток жителей из других субъектов федерации (в том числе из Москвы). В новом микрорайоне «Павшинская пойма», построенном на месте бывших сельскохозяйственных угодий, проживает около 50 тыс. жителей. В 2008 году началось строительство нового жилого комплекса «Спасский мост», в 2010 году — микрорайона «Изумрудные холмы» с площадью жилья около 800 тыс. м³.

Большая часть жителей новых микрорайонов в настоящий момент в силу разных причин ещё не отражена в официальной статистике и будет учитываться только с момента проведения следующей переписи населения в 2020 году. После объединения в городской округ Красногорск строительные и жилищно-коммунальные подразделения администрации

округа дали экспертную оценку количества квадратных метров заселенной жилой площади, из которой следует, что в городском округе Красногорск постоянно проживает 317 тыс. человек.

В городских условиях (город Красногорск и рабочий посёлок Нахабино) проживают 95,95 % населения района.



ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7)»

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (п.11а ФСО №7)

3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm

	<i>I квартал 2021 г.</i>	<i>В % к I кварталу 2020 г.</i>	<i>Справочно I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	26771,0 ¹⁾	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3133,6	102,0	103,5

1) Первая оценка.

	<i>I полугодие 2021 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2020 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2020 г. в % к I полугодию 2019 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы		101,7 ²⁾	97,1 ³⁾

2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	<i>Июль 2021 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>I полу- годие- 2021 г. в % к I полу- годию 2020 г.</i>	<i>Справочно</i>		<i>I полу- годие 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.</i>
		<i>июню 2020 г.</i>	<i>маю 2021 г.</i>		<i>июль 2020 г. в % к</i>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		112,0	105,9	106,7	93,5	108,3	97,2
Индекс промышленного производства		110,4	101,3	104,4	92,7	103,1	97,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	400,8	100,1	103,5	100,2	103,0	103,5	103,0
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,7	134,9	155,6	129,7	97,0	151,6	93,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	465,2	112,8	96,7	105,1	90,5	95,0	94,0
в том числе железнодорожного транспорта	214,6	108,5	94,2	105,2	96,0	94,1	94,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3185,4	110,9	100,6	110,2	93,9	115,4	94,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	892,0	138,3	99,5	118,7	70,3	113,9	82,6
Индекс потребительских цен		106,5	100,7	105,8	103,2	100,2	102,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		131,1	102,9	120,8	91,7	106,1	93,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6	77,7	97,1	99,9	138,1	102,1	112,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,2	42,4	87,3	125,4	в 3,7р.	129,5	179,8

	Май 2021 г.	В % к		Январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к		январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.
					маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	59,4	155,5	94,1	124,1	73,0	89,9	84,0
в том числе:							
экспорт товаров	34,8	165,8	94,4	121,9	64,7	84,1	78,7
импорт товаров	24,6	143,0	93,7	127,5	86,7	98,1	93,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	56171	109,5	99,0	108,8	104,0	102,7	106,2
реальная		103,3	98,3	103,0	101,0	102,4	103,4

3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ).

<https://gks.ru/region/doc/1146/Main.htm>

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	Февраль 2021 г.	В % к		Январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 года	январю 2021 года		февраль 2020 г. в % к		январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г.
					февралю 2019 г.	январю 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾	x	112,1	111,0	112,8	109,6	109,2	110,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	622,5	68,7	99,8	77,1	138,2	127,7	134,9
обрабатывающие производства	233247,6	120,7	115,8	119,4	106,7	111,7	104,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	35645,7	122,0	102,9	117,2	96,5	95,0	94,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	6646,4	99,9	99,8	106,4	142,1	108,6	140,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	24301,4	92,9	88,2	96,0	92,4 ³⁾	93,9 ³⁾	91,9 ³⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года. Индекс промышленного производства к соответствующему периоду предыдущего года уточнен в связи с пересчетом индекса промышленного производства за январь 2020 года.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

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

	Февраль 2021 г.	В % к		Январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 года	январю 2021 года		февраль 2020 г. в % к		январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г.
					февралю 2019 г.	январю 2020 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ¹⁾	536,3	105,8	52,8	141,2	83,7	85,6	103,5
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{2), 3)}	1052464,7	x	x	90,8	x	x	107,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	219245,0	99,1	96,5	102,8	110,7	103,8	108,1
Оборот общественного питания, млн рублей	8809,1	80,2	96,9	81,3	116,3	99,5	117,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	43955,3	95,5	100,0	95,7	94,2	100,5	94,2
Индекс потребительских цен, %	x	105,5	100,8	105,3	101,6	100,3	x
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	118467	512,8	91,4	544,9	109,3	102,9	111,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁴⁾							
номинальная, рублей	56969,3	104,4	76,3	x	106,5	98,2	x
реальная	x	99,4	75,9	x	104,7	98,0	x

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ (п.116 ФСО №7).

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

³⁾ Данные за январь-декабрь 2020 г., январь-декабрь 2020 г. к январю-декабрю 2019 г., январь-декабрь 2019 г. к январю-декабрю 2018 г.

⁴⁾ Данные за январь 2021 г., январь 2021 г. к январю 2020 г., январь 2021 г. к декабрю 2020 г., январь 2020 г. к январю 2019 г., январь 2020 г. к декабрю 2019 г.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынков можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

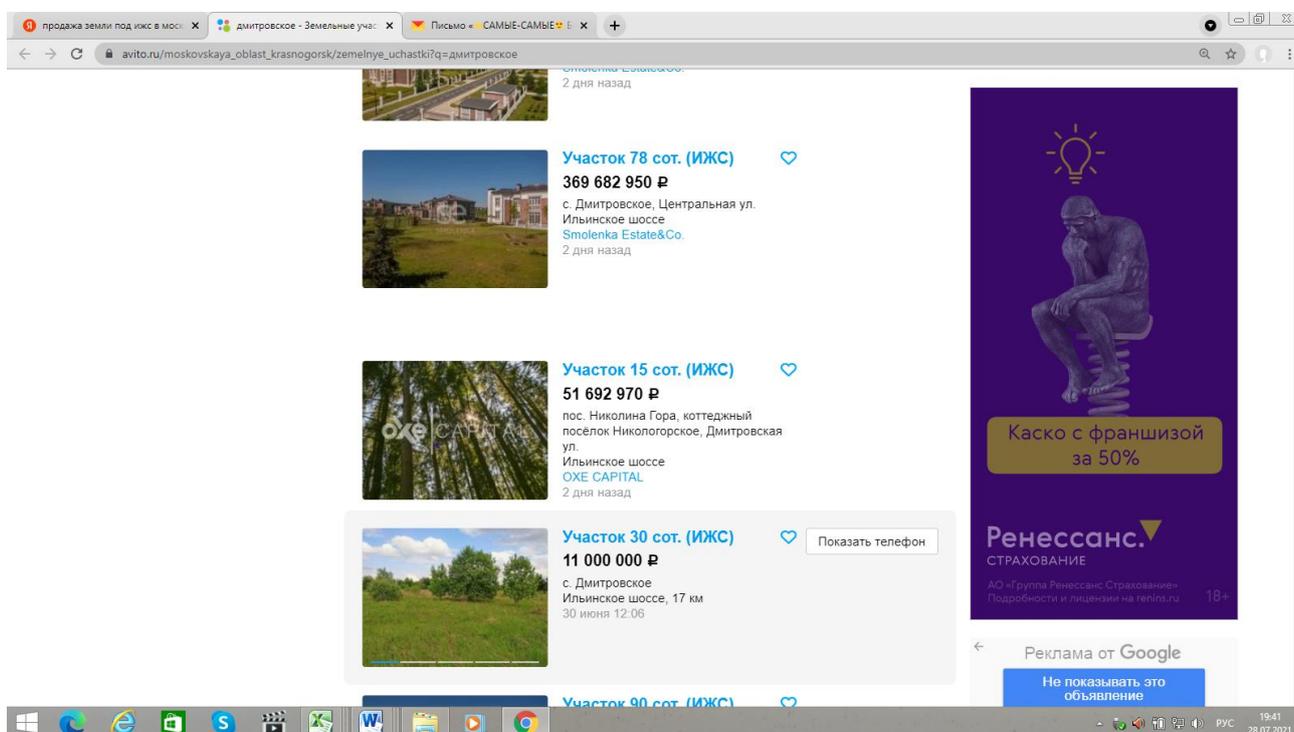
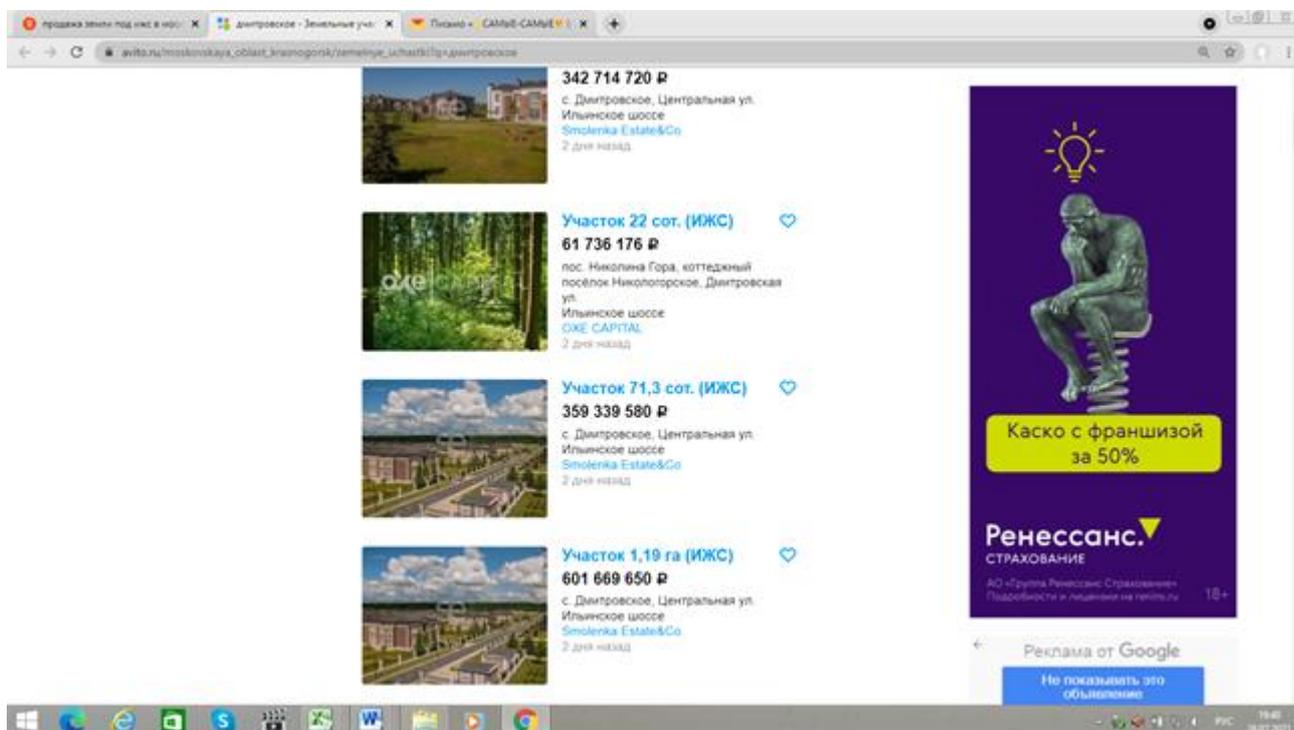
Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

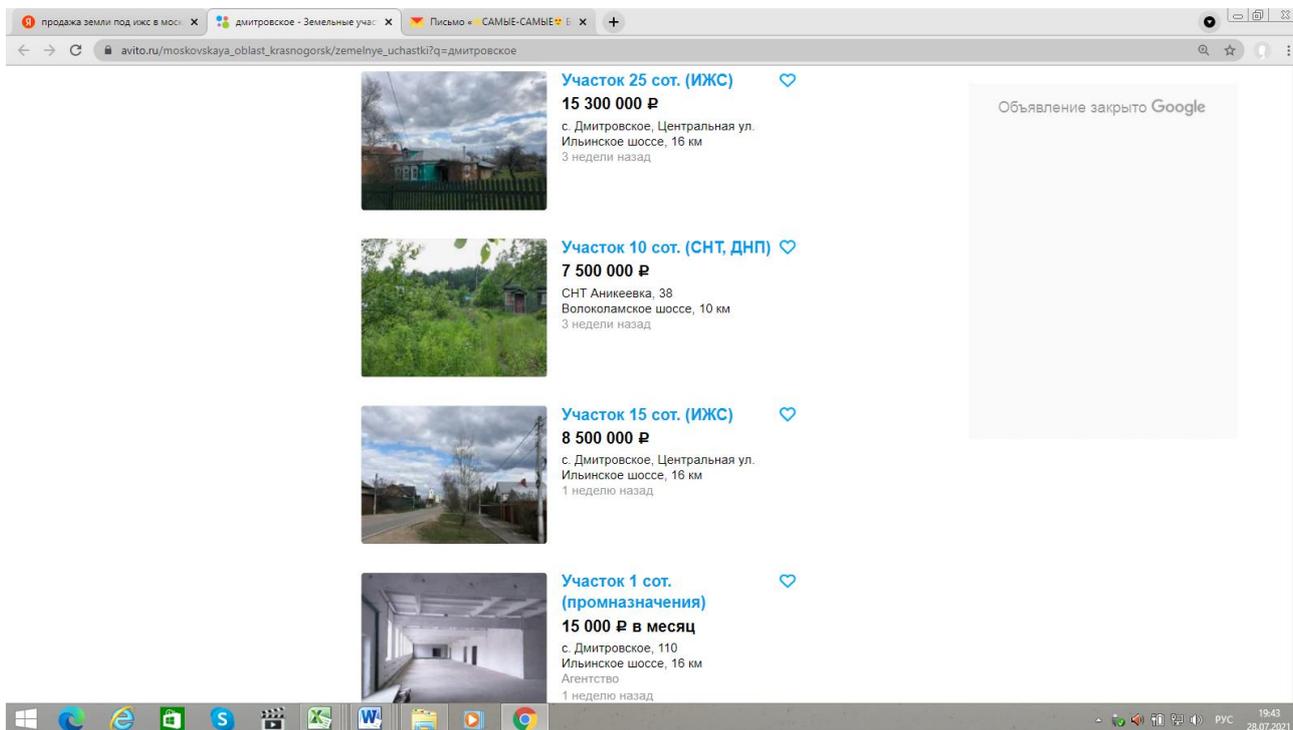
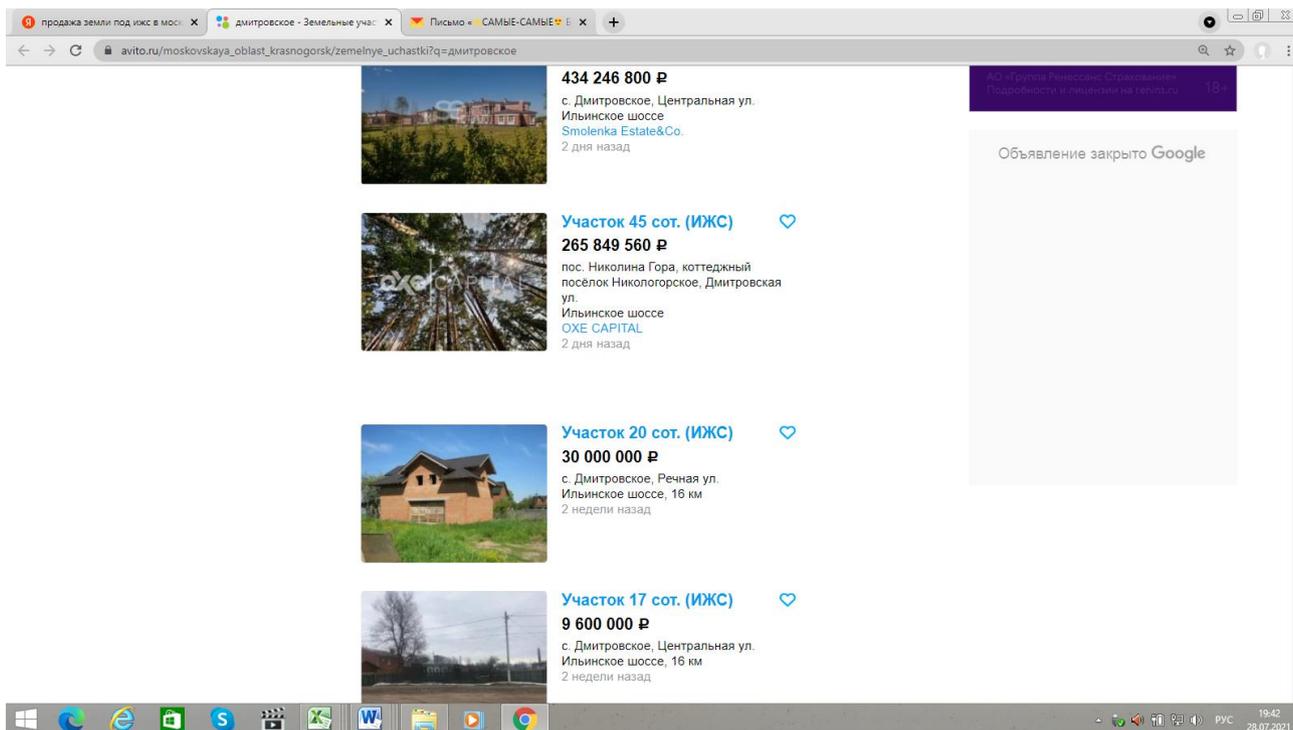
Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к незастроенным земельным участкам, пригодным для последующей застройки. По характеру полезности – к условно

доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki?q=%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5

продажа земли под ижс в моск... 17 объявлений - Купить земель... дмитровское - Земельные учас... Письмо « CAMBIE-CAMBIЕ... »

cian.ru/kupit-zemelnij-uchastok-moskovskaya-oblast-krasnogorsk-gorodskoy-okrug-dmitrovskoe-01269787/

Участок, 5,5 сот., ИЖС

Ильинское шоссе • 30 км от МКАД
Усово • 21 минута на транспорте
Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское, Николина Поляна кп, 12

6 500 000 Р

ID 15649254

Документы агента проверены

+7 916 160-75-...

Онлайн-показ

Ровный участок в тихой части посёлка, все коммуникации, шикарная инфраструктура, короткий выезд на Новую Ригу

18 часов назад

Участок, 11 сот.

Ильинское шоссе • 29 км от МКАД
Усово • 21 минута на транспорте
Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское, Николина Поляна кп

11 500 000 Р

ID 15649254

Документы агента проверены

+7 916 160-75-...

Онлайн-показ

Один из лучших и последних участков выставленных на продажу в поселке! Он находится в уютном тупичке. Участок угловой и выходит двумя сторонами в лес! Настоящий CUL-DE-SAC!

18 часов назад

Попробуйте искать по посёлкам

Так вы узнаете больше про застройщика и условия проживания

продажа земли под ижс в моск... 17 объявлений - Купить земель... дмитровское - Земельные учас... Письмо « CAMBIE-CAMBIЕ... »

cian.ru/kupit-zemelnij-uchastok-moskovskaya-oblast-krasnogorsk-gorodskoy-okrug-dmitrovskoe-01269787/

Купить Участок От любого владельца Цена Ещё фильтры Адрес Регион Шоссе Найти Сохранить поиск

Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское

участке:
18,55 Га

Земельный участок на Ильинке(ИЖС)

Участок, 18.5 га, ИЖС

Ильинское шоссе • 20 км от МКАД
Усово • 18 минут на транспорте
Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское

465 000 000 Р

ID 11241261

+7 968 469-60-...

Продается участок площадью 18,5 Га в пойме реки Истра. 20 км от МКАД по Ильинскому шоссе. Развитая инфраструктура, удобное расположение, возможность подъехать к участкам как с Новорижского шоссе, так и с Ильинского. Рядом находится элитный коттеджный поселок "Кристалл Истра". В 10 минутах езды располагается живописный заповедник "Лохин Остров" и усадьба "Архангельское". Участок находится в окружении густого ле...

17 часов назад

Участок, 18 сот., ИЖС

КП «Николина Поляна»
Ильинское шоссе • 18 км от МКАД
Усово • 20 минут на транспорте
Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское, Николина Поляна кп, улица Полевая

18 000 000 Р

ID 186819

+7 903 034-47-...

Продается участок 18 соток, удачно расположенный в охраняемом КП "Николина Поляна", который располагается в пригородной живописнейшей зоне Подмосквыя на Рублево-Успенском направлении. Удобная транспортная доступность с Рублево-Успенского, Ильинского и Новорижского шоссе. Это один из экологически чистых районов Подмосквыя, недалеко находятся Истринское и Рублевское водохранилища, река Москва и...

неделю назад

prodazha zemli pod ikx v mosk... x 17 объявлений - Купить земель... x дмитровское - Земельные учас... x Письмо « CAMBIE-CAMBIE » x +

cian.ru/kupit-zemelnij-uchastok-moskovskaya-oblast-krasnogorsk-gorodskoy-okrug-dmitrovskoe-01269787/



Участок, 21.39 сот.

Новорижское шоссе • 16 км от МКАД
Усово • 18 минут на транспорте
Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское

9 450 000 ₽

Новорижское или Рублево-Успенское шоссе 16 км от МКАД, село Дмитровское, вблизи с. Петрово-Дальнее. Участок 21.39 соток, видовой участок у реки Истра. Участок 21.39 соток / ЛПХ (для строительства жилого дома, прописки, подключения коммуникаций - идентично ИЖС) / земли населенных пунктов / расположен в деревне. Коммуникации - все по границе участка; электричество 30 кВт, три фазы, заведено на участок; газ по границе...

Работают честно
Подмосковные вечера
✓ Документы агентства проверены
+7 992 555-03-...

вчера



Участок, 34.95 сот.

Новорижское шоссе • 16 км от МКАД
Усово • 18 минут на транспорте
Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское

16 800 000 ₽

Новорижское или Рублево-Успенское шоссе 16 км от МКАД, село Дмитровское, вблизи с. Петрово-Дальнее. Участок 34.95 соток, видовой участок у реки Истра. Участок 34.95 соток / ЛПХ (для строительства жилого дома, прописки, подключения коммуникаций - идентично ИЖС) / земли населенных пунктов / расположен в деревне. Коммуникации - все по границе участка; электричество 30 кВт, три фазы, заведено на участок; газ по границе...

Работают честно
Подмосковные вечера
✓ Документы агентства проверены
+7 992 555-03-...

час назад

Участок, 217 сот., ИЖС

Ильинское шоссе • 29 км от МКАД
Усово • 22 минуты на транспорте
Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское, Николина Поляна клп

68 000 000 ₽

Участок для усадьбы или под небольшой посёлок в живописном месте рядом с древним селом Дмитровское. Охраняемый посёлок, благоустроенная Общественная зона с прудами и детскими площадками, все коммуникации. Храм Дмитрия Солунского, школа, магазины, общественный транспорт. Особо охраняемая природная территория Масловский лес и красивейший берег Истры в пешей доступности.

Работают честно
Вера Ильина
✓ Документы агента проверены
+7 912 099-47-...

неделю назад



Участок, 8 сот.

Рублево-Успенское шоссе • 16 км от МКАД
Усово • 18 минут на транспорте
Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское, улица Центральная, 72

6 300 000 ₽

Участок 8,08 соток. (ЛПХ - Постройка коттеджа официально возможна) находится в 16 км от МКАД. Обжитое место, внутри посёлка. Участок очень удачно расположен, в небольшой отдалённости от дороги. круглогодичный подъезд к участку. Развитая инфраструктура: есть магазины, церковь, автобусное сообщение с Москвой и другие направления. Рядом протекают две реки: Истра и Москва река. Участок ровный...

ДомЭль Офис Сретенский
6-р
✓ Документы агентства проверены
+7 981 666-75-...

2 недели назад

Участок, 8 сот., ДНП

Городской Центр
Недвижимости

prodazha zemli pod iks v mosk... 17 объявлений - Купить земель... дмитровское - Земельные учас... Письмо «САНБЕ-САМБЕ»

cian.ru/kupit-zemelnyj-uchastok-moskovskaya-oblast-krasnogorsk-gorodskoy-okrug-dmitrovskoe-01269787/

Застройщик «Агрострой»

Участок, 14 сот., ИЖС ID 19056

Ильинское шоссе • 19 км от МКАД
Усово • 18 минут на транспорте
Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское, улица Центральная

8 500 000 ₽

Участок в престижном районе Московской области 19 км от МКАД. На участке деревянный дом 100 кв м. Есть плодовые деревья. В собственности. Электричество, водопровод в доме. Магистральный газ заведен на участок. Московский телефон Прописка. В селе находится старинный действующий храм Дмитрия Салунского. Очень живописная природа. Пляжи Москвы-реки и Истры. Развитая инфраструктура Красногорского...

вчера

Участок, 21 сот., ИЖС ID 67287

Новорижское шоссе • 18 км от МКАД
Тушинская • 30 минут на транспорте
Усово • 18 минут на транспорте
Московская область, м. Тушинская, Красногорск городской округ, с. Дмитровское

9 500 000 ₽

Прекрасный видовой участок на краю коттеджной застройки, села Дмитровское. С участка отличный вид на пойму реки Истра и Сосны, а также на храм. Площадь участка 21 соток (15 сот в собственности + 5 сот в муниципальной аренде с правом выкупа, но платежами ниже налоговой ставки) (есть возможность увеличить участок) ЗНП, коммуникации в наличие по границе. Возможен подъезд на автомобиле по: по Рублево...

3 недели назад

Windows 10 taskbar icons: Edge, Word, Excel, PowerPoint, Outlook, OneDrive, Photos, Music, Video, File Explorer, Chrome, System tray: Network, Volume, Power, Date/Time: 19:49 28.07.2021

prodazha zemli pod iks v mosk... 17 объявлений - Купить земель... дмитровское - Земельные учас... Письмо «САНБЕ-САМБЕ»

cian.ru/kupit-zemelnyj-uchastok-moskovskaya-oblast-krasnogorsk-gorodskoy-okrug-dmitrovskoe-01269787/

Купить Участок От любого владельца Цена Ещё фильтры Адрес Регион Шоссе Найти Сохранить поиск

Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское

Участок, 30 сот., ИЖС ID 2887

Ильинское шоссе • 28 км от МКАД
Усово • 18 минут на транспорте
Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское, шоссе Ильинское

13 299 000 ₽

Арт. 42678254 Продаётся участок 30 соток, прямоугольной формы, по Ильинскому шоссе всего в 15 км. от МКАД в поселке Дмитровское Красногорского района. Подъезд к поселку осуществляется по 3 шоссе: Рублево-Успенскому, Ильинскому и Ново-Рижскому, что делает его еще более привлекательным. Участок расположен обособленно в деревне, что позволяет сделать индивидуальный подъезд и закрытую территорию Зимой доро...

вчера

Участок, 25 сот., ИЖС ID 64818786

Ильинское шоссе • 27 км от МКАД
Усово • 18 минут на транспорте
Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское, улица Центральная

15 300 000 ₽

Продается земельный участок с домом. Дом подключен к электричеству, газу, водопроводу, есть возможность подключиться к канализации, пригоден для круглогодичного проживания. Установлен септик, газовый котел. Транспортная доступность: автобусы до г. Красногорск или г. Москва, станция метро Кунцевская. В селе расположены два продовольственных магазина- Магнит и частный гастроном с аптекой. В соседнем посёлке...

2 недели назад

Windows 10 taskbar icons: Edge, Word, Excel, PowerPoint, Outlook, OneDrive, Photos, Music, Video, File Explorer, Chrome, System tray: Network, Volume, Power, Date/Time: 19:50 28.07.2021

prodazha zemli pod ikhs v mosk... 17 объявлений - Купить земель... дмитровское - Земельные учас... Письмо «САМЫЕ-САМЫЕ»

cian.ru/kupit-zemelnij-uchastok-moskovskaya-oblast-krasnogorsk-gorodskoy-okrug-dmitrovskoe-01269787/

Купить Участок От любого владельца Цена Ещё фильтры Адрес Регион Шоссе Найти Сохранить поиск

Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское

Участок, 18 сот., ИЖС

КП «Николина Поляна»
 Новорижское шоссе • 23 км от МКАД
 Строгино • 28 минут на транспорте
 Усово • 20 минут на транспорте
 Московская область, м. Строгино, Красногорск городской округ, с. Дмитровское, Николина Поляна кл

15 500 000 ₽

Продается чистый, ровный, сухой участок правильной формы, 18 соток (можно разделить на 2 участка). Далеко от шумной дороги. Вид на лес. Кадастровый номер 50:11:0050112:166. ИЖС. Газ, электричество по границе...

Марина Романова
 Документы агента проверены
 +7 985 866-74...

пять дней назад

Участок, 26.6 сот., ИЖС

Ильинское шоссе • 18 км от МКАД
 Усово • 20 минут на транспорте
 Московская область, Красногорск городской округ, с. Дмитровское, Николина Поляна кл, улица Ботаническая

22 500 000 ₽

Продается земельный участок 60 площадью 26,6 соток, расположенный в коттеджном поселке Николина поляна. Все коммуникации центральные: газ, водопровод, канализация по границе. ИЖС. В шаговой доступности находится международная английская школа, супермаркет, торговый центр, аптека, ресторан. В 5 минутах езды семейный клуб "Николина Гора": фитнес с бассейном, салоны красоты, детский клуб, рестораны...

ID 354082
 +7 966 062-28...

два дня назад

<https://www.cian.ru/kupit-zemelnij-uchastok-moskovskaya-oblast-krasnogorsk-gorodskoy-okrug-dmitrovskoe-01269787/>

prodazha zemli pod ikhs v mosk... Купить участок в селе Дмитро... 17 объявлений - Купить земель... дмитровское - Земельные учас... Письмо «САМЫЕ-САМЫЕ»

dom.mirkvartir.ru/Moskovskaya+oblast/Krasnogorskiy+район/Дмитровское+село/Участки/

Участок земли, 24 сотки

Красногорский р-н, д. Тимошкино
 БЕЗ КОМИССИИ для покупателя. Номер объекта: 13503. Продается участок в элитном поселке «Шато Соверен» площадью 24сот. Коттеджный поселок Шатоу Соверен расположен на 18 км Новорижского шоссе на самой высокой точке. Подъёмная (118 метров на уровне моря) в окружении 7 гектаров хвойного лиственного леса. Особняки выполнены в лучших традициях английской...

37 000 000 ₽
 1 541 667 ₽/сот.

Позвонить

Купить земельный участок, 25 соток

Красногорский р-н, с. Дмитровское, Центральная ул. Дмитровское
 Продается земельный участок с домом. Дом подключен к электричеству, газу, водопроводу, есть возможность подключиться к канализации, пригоден для круглогодичного проживания. Установлен сетки, газовый котёл. Транспортная доступность: автобусы до п. Красногорск или м. Москва, станция метро Кузнецкая. В селе расположены два продовольственных магазина-Магнит и частный гастроном с аптекой. В...

15 300 000 ₽
 612 000 ₽/сот.

Позвонить

Купить участок земли, 30 соток

Красногорский р-н, с. Дмитровское Дмитровское
 Арт. 42678254 Продается участок 30 соток, прямоугольной формы, по Ильинскому шоссе всего в 15 км. от МКАД в поселке Дмитровское Красногорского района.Подъезд к поселку осуществляется по 3 шоссе: Рублево-Успенскому, Ильинскому и Ново-Рижскому, что делает его еще более привлекательным.Участок расположен обособленно в деревне, что позволяет сделать индивидуальный подъезд и закрывать...

13 299 000 ₽
 443 300 ₽/сот.

Позвонить

Продаю участок земли, 8 соток

Красногорский р-н, с. Дмитровское

7 500 000 ₽
 937 500 ₽/сот.

265 000 ₽

68 000 ₽

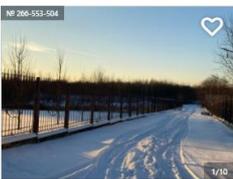
140 000 ₽

auto.ru

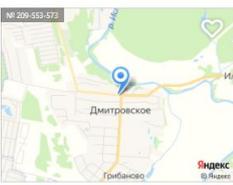
dom.mirkvartir.ru/Московская+область/Красногорский+район/Дмитровское+село/Участки/

 <p>№ 259-359-808</p>	<p>Продажа участка земли, 8 соток Красногорский р-н, с. Дмитровское Дмитровское</p> <p>Арт. 42674747 Всего в 20 км от Москвы по Новорижскому шоссе в д.Дмитровское расположен земельный участок 8 соток - и возможно это именно то, что вы искали. Охраняемая территория, выход в лес всего в 50 метрах от участка с пешими и лыжными дорожками.</p>	<p>7 500 000 Р 937 500 Р/м²</p> <p>ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР НЕДВ... 8 июня</p> <p>Позвонить</p>	 <p>265 000 Р</p>  <p>68 000 Р</p>  <p>140 000 Р</p> <p>auto.ru</p>
 <p>№ 259-359-802</p>	<p>Продается участок земли, 30 соток Красногорский р-н, с. Дмитровское Дмитровское</p> <p>Арт. 42678254 Продается участок 30 соток, прямоугольной формы, по Ильинскому шоссе всего в 15 км. от МКАД в поселке Дмитровское Красногорского района. Подача к постройке осуществляется по 3 шоссе: Рублево-Успенскому, Ильинскому и Ново-Рижскому, что</p>	<p>13 299 000 Р 443 300 Р/м²</p> <p>ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР НЕДВ... 29 мая</p> <p>Позвонить</p>	
 <p>№ 267-548-700</p>	<p>Купить участок земли, 17 соток Красногорский р-н, с. Дмитровское, Центральная ул. Дмитровское</p> <p>Продается часть земельного участка. Весь участок общей площадью 25 соток, на второй части расположен жилой дом. К участку подведен водопровод, газ, есть возможность подключиться к канализации. Газовая труба проходит по улице Колхозная. Межевание пока не делалось. Один взрослый собственник. Транспортная доступность: автобусы до г. Красногорск или г. Москва, станция...</p>	<p>9 600 000 Р 564 706 Р/сот.</p> <p>64810786 24 июня</p> <p>Позвонить</p>	
 <p>№ 272-358-618</p>	<p>Продам участок земли, 72 сотки Красногорский р-н, с. Дмитровское</p>	<p>39 800 000 Р 552 778 Р/сот.</p>	

dom.mirkvartir.ru/Московская+область/Красногорский+район/Дмитровское+село/Участки/

 <p>№ 266-553-504</p>	<p>Продаю участок земли, 217 соток Красногорский р-н, с. Дмитровское, Луговая ул. Дмитровское</p> <p>Участок для усадьбы или под небольшой поселок в живописном месте рядом с древним селом Дмитровское. Охраняемый поселок, благоустроенная Общественная зона с прудами и детскими площадками, все коммуникации. Храм Дмитрия Солунского, школа, магазин, общественный транспорт. Особо охраняемая природная территория Масловский лес и красивейший берег Истры в пешей доступности.</p>	<p>68 000 000 Р 313 365 Р/сот.</p> <p>Бера Ильина 1 июля</p> <p>Позвонить</p>	 <p>265 000 Р</p>  <p>68 000 Р</p>  <p>140 000 Р</p> <p>auto.ru</p>
 <p>№ 270-432-504</p>	<p>Купить участок земли, 30 соток Красногорский р-н, с. Дмитровское Дмитровское</p> <p>Продается участок 30 соток в с.Дмитровское городской округ Красногорск. Коммуникации по границе участка. Кадастровый номер 50:11.0050107:857, 50:11.0050107:859</p>	<p>11 000 000 Р 366 667 Р/сот.</p> <p>361243 14 июня</p> <p>Позвонить</p>	
 <p>№ 270-071-878</p>	<p>Продам участок земли, 8 соток Красногорский р-н, с. Дмитровское, Центральная ул., 72 Дмитровское</p> <p>Участок 8,08 соток. (ИПХ - Постройка коттеджа официально возможна) находится в 16 км от МКАД. Обжитое место, внутри поселка. Участок очень удачно расположен, в небольшой отдаленности от дороги, круглогодичный подъезд к участку, Развитая</p>	<p>6 300 000 Р 787 500 Р/м²</p> <p>Документы Недвижимость 12 июня</p> <p>Позвонить</p>	
 <p>№ 256-078-591</p>	<p>два реки: устр...</p>	<p>Позвонить</p>	

dom.mirkvartir.ru/Московская+область/Красногорский+район/Дмитровское+село/Участки/



Продаю землю, 14 соток
Красногорский р-н, с. Дмитровское, Центральная ул. Дмитровское

Участок в престижном районе Московской области 19 км от МКАД. На участке деревянный дом 100 кв. м. Есть плодовые деревья. В собственности. Электричество, водопровод в доме. Магистральный газ заведен на участок. Московский телефон. Пропуска. В селе находится старинный действующий храм Дмитрия Салунского. Сцена живописная природа. Пляжи Москвы-реки и Истры. Развитая инфраструктура Красногорского района. Полная стоимость в договоре.

8 500 000 ₽
607 143 ₽/сот.

19056
30 июня

[Позвонить](#)



Продажа земли, 250 соток
Красногорский р-н, с. Дмитровское Дмитровское

Продается участок 2,5 га (ИЖС) в КП Николаина поляна. Участок без обременений. Есть возможность подключения всех коммуникаций. Участок крайний, есть своя подъездная дорога через КТП и отдельный заезд с села. Хорошая экология. Место расположения поселка, по праву считается одной из самых благоприятных для проживания и экологически чистых зон Подмосквы. Удобная транспортная...

80 000 000 ₽
320 000 ₽/сот.

5773
29 июня

[Позвонить](#)



Продажа земельного участка, 30 соток
Красногорский р-н, с. Дмитровское Дмитровское

Продается участок 30 соток в с. Дмитровское городского округа Красногорск. Коммуникации по границе участка. Кадастровый номер 50:11:0050107:857, 50:11:0050107:859

11 000 000 ₽
366 667 ₽/м²

Евгений
31 мая

[Позвонить](#)



Продается участок земли, 95 соток

288 000 000 ₽
3 031 579 ₽/сот.



265 000 ₽



68 000 ₽



140 000 ₽

auto.ru

19:54 28.07.2021

dom.mirkvartir.ru/Московская+область/Красногорский+район/Дмитровское+село/Участки/

Купить участок с. Дмитровское Адрес, район или ЖК

от до Участок Коммуникация Продавец За месяц Сохранить поиск



Купить землю, 12 соток
Одинцовский р-н, д. Бузаево, тер. ЭЖД Бузаево-1 Бузаево

БЕЗ КОМИССИИ для покупателя. Номер объекта: 12830. Продается участок в элитном поселке «Бузаево» площадью 12 сот.

27 000 000 ₽
2 250 000 ₽/сот.

Егор
12 мая

[Позвонить](#)



Продается земельный участок, 12 соток
Красногорский р-н, д. Тимошкино, Школьная ул. Тимошкино

Дл. 8623091 Продается солончатый участок в охраняемом СНТ Земля. Категория земля: земля сельскохозяйственного назначения. Участок правильной прямоугольной формы, ровный, сухой. Рядом детская площадка. Добираться удобно по двум шоссе: по Ильинскому (21 км от МКАД), Новорязком (17 км от МКАД). Общественный транспорт – автобус N34 ходит по расписанию: Тимошкино –...

2 499 996 ₽
208 333 ₽/сот.

ПК "Милль"
более 3-х месяцев назад

[Позвонить](#)



Продается земля, 18 соток
Красногорский р-н, с. Николо-Урюпино, Новорязковское ш. Николо-Урюпино

Продается чистый, ровный, сухой участок правильной формы, 18 соток (можно разделить на 2 участка). Далеко от шумной дороги. Вид на лес. Кадастровый номер 50:11:0050112:166. ИЖС. Газ, электричество по границе участка. Центральное водоснабжение и центральная канализация. Получено разрешение на строительство, присвоен адрес. Охраняемый поселок бизнес-класса. Развитая инфраструктура. Школы, магазины, прогулочные...

15 500 000 ₽
861 112 ₽/сот.

Марина Романова
23 июля

[Позвонить](#)



265 000 ₽



68 000 ₽



140 000 ₽

auto.ru

19:55 28.07.2021

prodazha zemli pod ikos v mosk... Купить участок в селе Дмитров... 17 объявлений - Купить земель... дмитровское - Земельные учас... Письмо в САМЫЕ-САМЫЕ... X

dom.mirkvartir.ru/Московская+область/Красногорский+район/Дмитровское+село/Участки/?p=2

№ 271-561-661
Продажа земельного участка, 7 соток
 Красногорский р-н, д. Тимошкино, г.к. Истра-1
 Тимошкино
 ОБЪЕКТ 1875 Прекрасный участок расположен в уютном, тихом и зеленом месте (д. Тимошкино) в 18 км от МКАД по Новорижскому, Ильинскому или Рублевскому шоссе, участок правильной формы на первой линии от леса 23 м по фасаду с возможностью въезда с двух сторон, соседь только с одной стороны. БЕЗ капрем...
 Дмитрий Алексеев
 29 июня
 5 750 000 ₽
 821 429 ₽/сот.
 ПОЗВОНИТЬ

№ 251-935-821
Продам землю, 6 соток
 Красногорский р-н, д. Тимошкино, Школьная ул.
 Тимошкино
 ГК "Мирель"
 Более 3-х месяцев назад
 1 399 998 ₽
 233 333 ₽/сот.
 ПОЗВОНИТЬ

№ 267-664-545
Продам землю, 8 соток
 Красногорский р-н, Красногорск, пер. Зеленый 1-й
 Красногорск
 Арт. 45772760 Всего в 20 км от Москвы по Новорижскому шоссе в СНТ Зеленый Ветер рядом с д.Дмитровское расположен земельный участок 8 соток - и возможно это именно то, что вы искали!Охраняемая территория, КПТ на въезде, свой выход в лес всего в 50
 ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР НЕДВ...
 2 июля
 7 500 000 ₽
 937 500 ₽/м²
 ПОЗВОНИТЬ

СОБЫТИЕ В РАМЕНКАХ
 11 300 000 ₽

19:56
 28.07.2021

prodazha zemli pod ikos v mosk... Купить участок в селе Дмитров... 17 объявлений - Купить земель... дмитровское - Земельные учас... Письмо в САМЫЕ-САМЫЕ... X

dom.mirkvartir.ru/Московская+область/Красногорский+район/Дмитровское+село/Участки/?p=2

№ 259-351-062
Продается участок, 16 соток
 Красногорский р-н, Красногорск, пер. Зеленый 1-й
 Красногорск
 Арт. 42677757 Всего в 20 км от Москвы по Новорижскому шоссе в СНТ Зеленый Ветер рядом с д.Дмитровское расположен земельный участок 16 соток - и возможно это именно то, что вы искали!Охраняемая территория, КПТ на въезде, свой выход в лес всего в 50
 ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР НЕДВ...
 8 июня
 15 000 000 ₽
 937 500 ₽/м²
 ПОЗВОНИТЬ

№ 267-378-395
Продаю землю, 8 соток
 снт. Зеленый ветер-1
 Зеленый ветер-1
 Арт. 45772760 Всего в 20 км от Москвы по Новорижскому шоссе в СНТ Зеленый Ветер рядом с д.Дмитровское расположен земельный участок 8 соток - и возможно это именно то, что вы искали!Охраняемая территория, КПТ на въезде, свой выход в лес всего в 50 метрах от участка с пешими и...
 ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР НЕДВ...
 3 июля
 7 500 000 ₽
 937 500 ₽/сот.
 ПОЗВОНИТЬ

№ 282-601-128
Продаю участок земли, 7,8 соток
 Красногорский р-н, д. Грибаново, Речная ул.
 Грибаново
 Продается участок 7,9 соток с деревенским домиком старой постройки. Электричество и газ (газ центральный) заведено в дом. Добраться на машине можно по Ильинскому, Новорижскому, Рублево-Успенскому шоссе. В пути 22-25км от МКАД, До метро 40 минут!
 Занчев Алексей
 27 июня
 10 000 000 ₽
 1 282 052 ₽/м²
 ПОЗВОНИТЬ

№ 258-498-254

19:57
 28.07.2021

The screenshot shows a web browser window with the URL dom.mirkvartir.ru/Московская+область/Красногорский+район/Дмитровское+село/Участки/?p=2. The page displays four real estate listings:

- № 267-733-116:** Продам участок, 26,6 соток. Красногорский р-н, д. Грибаново, Полевая ул. Грибаново. Price: 22 500 000 ₽ (845 865 €/сот.).
- № 269-950-286:** Купить участок, 6 соток. Красногорский р-н, д. Тимошкино, гок. Истра-1 Тимошкино. Price: 1 700 000 ₽ (283 334 €/сот.).
- № 272-786-137:** Продажа земельного участка, 6 соток. Красногорский р-н, д. Тимошкино, Школьная ул. Тимошкино. Price: 1 850 000 ₽ (308 334 €/сот.).
- № 228-615-737:** Купить землю, 7,8 соток. Price: 10 000 000 ₽ (1 282 052 €/сот.).

Each listing includes a photo, a map, and a 'Позвонить' (Call) button. A vertical advertisement for 'Чудо' brand strawberry jam is visible on the right side of the page.

The screenshot shows a web browser window with the same URL as above. The page displays three real estate listings:

- № 268-096-174:** Продаётся участок земли, 50 соток. снт. Зеленый ветер-1 Зеленый ветер-1. Price: 33 500 000 ₽ (670 000 €/сот.).
- № 271-157-864:** Купить участок, 6 соток. Красногорский р-н, д. Тимошкино Тимошкино. Price: 2 500 000 ₽ (416 667 €/сот.).
- № 268-388-071:** Продаётся земельный участок, 76 соток. Одинцовский р-н, с. Усово Усово. Price: 316 198 000 ₽ (4 160 500 €/сот.).

Each listing includes a photo, a map, and a 'Позвонить' (Call) button. The vertical advertisement for 'Чудо' brand strawberry jam is visible on the right side of the page.

Источник информации:

<https://dom.mirkvartir.ru/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD/%D0%94%D0%BC%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5+%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%BE/%D0%A3%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%B8/?p=2>

3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11а ФСО №7)

Факторы, влияющие на стоимость объектов оценки.

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития рынков в разрезе отдельно взятого региона и страны в целом, необходимо правильно понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость.

Региональные рынки функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые все в комплексе обязательно необходимо учитывать при прогнозировании цен на недвижимость.

Выделяют восемь основных групп факторов: рыночные, политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические, научно-технические (внутренние факторы) и внешние факторы.

Рыночные факторы. К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

Политические факторы. Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

социально-экономическую направленность политики правящей партии;

предвыборные кампании;

межнациональные конфликты;

политику правительства в области экономики — нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, земли и т. д.);

политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

элементы государственной политики в области производства, включающие в себя:

- скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему,

- способы демонополизации,

- политику в области социального обеспечения,

- политику в сфере защиты окружающей среды.

Экономические факторы включают:

экономический уровень развития страны;

темпы роста валового национального продукта;

кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования);

темпы инфляции;

колебания деловой активности;

занятость населения;

покупательную способность населения.

Социально-культурные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Демографические факторы влияют на состояние региональных рынков недвижимости.

К ним относятся:

численность населения;

прирост населения;

уровни рождаемости и смертности;

плотность населения, миграции, степень урбанизированности территорий и другие.

Природно-географические факторы: климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и т.п.

Научно-технические факторы, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

Внешние факторы - факторы, связанные с тенденциями развития мировых рынков недвижимости и мировой банковской и финансовой систем.

При анализе влияния политических факторов в период времени, близкий к дате оценки, можно отметить, что региональный рынок оцениваемого объекта полностью регулируется нормативно-законодательными актами Правительства РФ, Правительства г. Москва в области экономики, местных органов власти и управления.

Таким образом, *политические факторы не оказывают значимого влияния на рынок объекта оценки в Нижегородской области.*

3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (п.11г ФСО №7).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений, диапазонов значений.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В рамках настоящего отчета определены следующие ценообразующие факторы (на основе вышеперечисленных факторов).

На стоимость земельного участка влияет множество факторов, таких как:

- ✓ площадь земельного участка;
- ✓ месторасположение земельного участка;
- ✓ наличие инженерных коммуникаций;
- ✓ условия подъезда к земельному участку.

Более подробно влияние ценообразующих факторов на оцениваемый объект описано ниже, в рамках оценки объекта сравнительным подходом.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (п. 11 ФСО №7).

ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»

4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

Оценочная деятельность - деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости в отношении транспортного средства.

Рыночная стоимость – «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

К объектам оценки относятся:

вещи (движимое и недвижимое имущество, деньги, ценные бумаги), в том числе имущественные права;

действия (работы и услуги);

информация;

результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность);

нематериальные блага.

Имущество - совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического).

Дата оценки - дата, на которую определяется остаточная стоимость.

Место оценки - точное географическое наименование места, находящегося в границах конкретных товарных рынков транспортных средств, запасных частей к транспортным средствам, материалов для ремонта и услуг по ремонту транспортных средств на территории Российской Федерации, для условий которых проводится оценка остаточной стоимости транспортного средства. Определяется заказчиком проведения оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

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.

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

Физический износ – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

Оценщик (исполнитель услуг) - юридическое лицо (предприятие, организация, учреждение и т.д.) или гражданин - предприниматель (зарегистрированный в установленном порядке и осуществляющий предпринимательскую деятельность без образования юридического лица), оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ (п.5 ФСО №2)

Понятие «рыночная стоимость», согласно Федеральному закону № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации) Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва, используемое в настоящем отчете определяется следующим образом:

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 открытый рынок 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».

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

разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен покупателя;

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

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

4.3. ДАТА ОЦЕНКИ (п.8 ФСО №1)

Согласно федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва, датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

В данной оценке стоимость объекта оценки определяется на 26.07.2021 года.

ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ч. VI ФСО №7)

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

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

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ), позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую стоимость. При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость: анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа НЭИ – сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта. Анализ НЭИ всегда проводится в два этапа: на первом этапе участок анализируется как незастроенный, а на втором – как улучшенный.

Для участка с существующими строениями заключение о наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

1. участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
2. анализ земли с существующими улучшениями, т.е.
 - объект должен быть реконструирован;
 - объект должен использоваться по другому назначению;
 - продолжение текущего использования объекта.

В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ – наиболее вероятное использование недвижимости, явно следующее из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем НЭИ.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для малоэтажной застройки.

В данном случае наиболее эффективное использование земельного участка по назначению.

Вывод: на основании изложенного и учитывая вид разрешенного использования объекта оценки, определяется рыночная стоимость, и разрешенное использование рассматривается по прямому назначению.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации и консультаций. Был проведен также анализ цен предложения на рынке машин и оборудования.

Применение подходов для оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта, как правило, рассматриваются три подхода: затратный, сравнительный, доходный, предусмотренный в Федеральных Стандартах оценки.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Основными подходами в оценке являются:

затратный, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;

сравнительный, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т. д.).

доходный, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный - с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, т.е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Определение стоимости объекта оценки проводится по результатам сопоставления расчетных величин стоимости, для получения которых применяются специальные оценочные подходы. В основу этих подходов положены интересы и побуждения сторон, участвующих в сделке, и характер конъюнктуры конкретного рынка.

Основными подходами в оценке являются:

- **затратный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;

- **сравнительный**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.).

- **доходный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный - с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, т.е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

5.3.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

В зависимости от способа воспроизведения различают восстановительную стоимость и стоимость замещения. Восстановительная стоимость есть денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли.

Стоимость замещения выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, текущих ценах на инвестиционные ресурсы.

Главное преимущество затратного метода, определяющее его большую популярность среди практикующих оценщиков, состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на солидную сметно-нормативную базу.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании.

Указанные достоинства придают ему свойства универсального инструмента оценщика, работающего на российском рынке. Однако, применяя затратный метод, оценщику надо учитывать и ограничительные условия, вытекающие из его сути.

Сфера применения затратного подхода

1. Оценка на рынках, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для применения рыночного или доходного методов.
2. Страхование. Страховая сумма, страховой взнос, страховое возмещение наиболее часто определяются исходя из затрат страхователя.
3. Элементы затратного подхода используются также: при исчислении установленных законодательством налогов и сборов; переоценке основных фондов и в некоторых других случаях.

Расчет стоимости замещения зданий и сооружений

Полная восстановительная стоимость представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использована стандартная методика приведения цен стоимости строительства, определенных в базисном уровне, к ценам на дату оценки. Базисный уровень цен, как правило, определяется по «Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов различных отраслей народного хозяйства» (УПВС), М., 1970, составленных в ценах 1969 года.

Для перевода от базисного уровня цен к действующим ценам на дату оценки Оценщиком использованы общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ для Московской области.

Основная формула расчета:

$$ПВС = УС_{1969} \times O \times I_{1969-26.07.2021} \times K_{предпр} + C_3,$$

$$ПВС = УС_{1969} \times П \times I_{1969-26.07.2021} \times K_{предпр} + C_3, \text{ где}$$

$УС_{1969}$ – стоимость единицы удельного показателя (1 куб. м строительного объема здания) в ценах 1969 года. Определяется с учетом методических рекомендаций, приведенных в технических частях к Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, Общей части к нему (Стройиздат, М., 1970), «Разъяснений по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС» (Республиканское управление технической инвентаризации, Москва, 1995 год);

O – величина удельного показателя (строительный объем в кубических метрах);

$П$ – величина удельного показателя (длина в погонных метрах);

$I_{1969-26.07.2021}$ – интегральный отраслевой индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) базисного периода (1969) к дате оценки (26.07.2021) для Московской области. Формула для расчета выглядит следующим образом:

$$I_{1969-26.07.2021} = I_{1969-1984} \times I_{1984-2000} \times I_{2000-26.07.2021}, \text{ где:}$$

$I_{1969-1984}$ – индекс изменения стоимости СМР с 1969 года по 1984 год, который определяется произведением отраслевого индекса и территориального коэффициента. Отраслевым индексом удорожания строительства составляет 1,18.

Территориальный коэффициент для Московской области – 1,0. Источник – приложения № 1, № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983, № 94.

$I_{1984-2000}$ – индекс изменения стоимости СМР с 1984 года по 01.01.00 (новый базисный период) составляет для Московской области – 20,046 (без учета НДС). Источник – общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ, разработанные Центральным научно-исследовательским институтом экономики и управления строительством Минстроя РФ (ЦНИИЭУС) и опубликованные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», № 1 (30), 2000.

$I_{2000-26.07.2021}$ – индекс изменения стоимости СМР с 01.01.2000 по 26.07.2021 составляет для Московской области – 10,041 (без учета НДС). Источник – общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ, разработанные Центральным научно-исследовательским институтом экономики и управления строительством Минстроя РФ (ЦНИИЭУС) и опубликованные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», № 106, 2019г.

Таким образом, интегральный индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки составит:

$$I_{1969-26.07.2021} = 1,18 \times 20,044 \times 10,041 = 214,073$$

C_3 – стоимость земли. (Расчет стоимости земли приведен ниже в разделе 5.3.2. Оценка объекта на основе сравнительного подхода).

Расчет стоимость воспроизводства зданий и сооружений

1. Расчет стоимости воспроизводства газорегуляторного пункта

№ п/п	Здание газорегуляторного пункта (ГРП)	№ сборника	№ таблицы	Восстановительная стоимость 1 м ³ здания, руб.	Объем здания, м ³	Восстановительная стоимость по таблице, руб.	Коэффициент строительно-монтажных работ на дату оценки	ПВС на дату оценки, руб.
1	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское	29	134Б	54,3	43 ²	2 335	214,073	499 860

2. Расчет стоимости воспроизводства газопроводов

№ п/п	Сооружение, составляющее стоимость подъездного пути	№ сборника	№ таблицы	Восстановительная стоимость по таблице, руб.	Длина, м	Восстановительная стоимость по таблице, руб.	Коэффициент строительно-монтажных работ на дату оценки	ПВС на дату оценки, руб.
1	Газопровод высокого давления (ПЭ100 110*10 SDR11)	29	126, 131	10,91	15,40	168	214,073	35 964
	Газопровод высокого давления (108*4)	29	121, 130	8,74	6,10	53	214,073	11 346
	Газопровод высокого давления (108*4)	29	121, 130	8,74	3,30	29	214,073	6 208
	Итого:				24,80			53 518
2	Газопровод среднего давления (ПЭ100 110*10 SDR11)	29	126	8,75	4 056,60	35 495	214,073	7 598 521
	Газопровод среднего давления (ПЭ80 160*14,6 SDR11)	29	126	13,21	2 042,20	26 977	214,073	5 775 047
	Газопровод среднего давления (159*4,5)	29	125	10,54	2,40	25	214,073	5 352
	Газопровод среднего давления (159*4,5)	29	125	10,54	3,30	35	237,489	7 493
	Итого:				6 104,50			13 386 413

² Технический паспорт ГРПБ (Газорегуляторный пункт блочный) ТУ 4859-002-449118667-2004.

Определение накопленного износа.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.д.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности оцениваемого объекта (земельно-имущественного комплекса в целом) с точки зрения изменения внешнего окружения). Накопленный износ - это совокупное значение физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Определение накопленного износа методом разбивки, в общем случае, осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ улучшений и внешний.

Рыночная стоимость объекта затратным подходом с учетом накопленного износа может определяться по формуле:

$$P_{ст} = [C \times (1 - I_{физ}/100) \times (1 - I_{фун}/100) + C_{з.у.}] \times (1 - I_{внеш}/100)$$

где:

C - стоимость замещения или воспроизводства объектов оценки, руб.

$I_{физ}$ - физический износ улучшений, %;

$I_{функ}$ - функциональное устаревание улучшений, %;

$I_{внеш}$ - внешнее (экономическое) устаревание для всего земельно-имущественного комплекса, %;

$C_{з.у.}$ - стоимость земельного участка, руб.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их стоимости замещения (воспроизводства).

В данном отчете физический износ определен экспертным методом путем непосредственного осмотра, при котором износ оценивается в виде процентных потерь от первоначальной стоимости объекта в соответствии с «Правилами оценки физического износа жилых зданий» (ВСН 53-86р), а также с «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений», утвержденным Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973г. №279 в соответствии с их техническим состоянием и нормативным сроком эксплуатации.

Функциональное устаревание - потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки, и проявляется в устаревшей архитектуре здания, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д. Функциональное устаревание для оцениваемых объектов отсутствует.

Внешнее устаревание - обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры, законодательных и нормативных актов и т.д. в отличие от физического

износа и функционального устаревания, так или иначе, временно преодолеваемого обесценивания, экономическое обесценивание необратимо. Внешнее устаревание для оцениваемых объектов отсутствует.

Физический износ рассчитывается с помощью метода срока жизни. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которые можно выразить формулой:

$$И = (\text{ЭВ}/\text{ФЖ}) \times 100 = [\text{ЭВ}/(\text{ЭВ}+\text{ОСЭЖ})] \times 100, \text{ где}$$

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания целиком;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Эффективный возраст оцениваемого сооружения **газорегуляторного пункта (ГРП)** составляет: (26.07.2021 – 25.08.2011 = 9,93).

Типичный срок физической жизни составляет 30 лет³.

Соответственно физический износ равен: $И = 9,93/30 \times 100\% = 33,10\%$.

Эффективный возраст оцениваемого сооружения **сооружение газопровод среднего давления и сооружение газопровод высокого давления** составляет: (26.07.2021 – 05.08.2011 = 9,98).

Принимаем эффективный возраст равным 20 годам.⁴

Соответственно физический износ равен: $И = 9,98/20 \times 100\% = 49,9\%$.

Функциональный (моральный) износ – это снижение стоимости имущества вследствие удешевления воспроизводства действующего (или создания нового, более совершенного) имущества. Функциональный износ вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновкой или устареванием оборудования. О функциональном износе говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям. Можно сказать также, что функциональный износ – это потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования или использования материалов. Эти недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми. В отношении объектов оценки функционального износа не выявлено.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. В отношении объектов оценки внешнего износа не выявлено.

Расчет стоимости объектов затратным подходом с учетом физического износа, функционального и внешнего устареваний приведен ниже в таблицах.

1. Расчет стоимости газорегуляторного пункта

№ п/п	Здание газорегуляторного пункта (ГРП)	ПВС на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопительный износ, %	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	инв.№
1	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское	499 860	33,1	0,0	0,0	33,10	370 985	371 000	00-000001
	Итого:	499 860					370 985	371 000	

³ Технический паспорт ГРПБ (Газорегуляторный пункт блочный) ТУ 4859-002-449118667-2004. (Срок службы бокса до списания 30 лет).

⁴ Типичный срок физической жизни оцениваемых объектов составляет свыше 10 до 15 лет, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Шестая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 10 лет до 15 лет включительно). http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_107931/?frame=10.

© КонсультантПлюс, 1992-2014

2. Расчет стоимости газопроводов

№ п/п	Сооружение, составляющее стоимость подъездного пути	ПВС на дату оценки, руб.	Длина, м	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопительный износ, %	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	ИНВ.№
1	Газопровод высокого давления (ПЭ100 110*10 SDR11)	35 964	15,40	49,9	0,0	0,0	49,9	18 018	18 000	00-000003
	Газопровод высокого давления (108*4)	11 346	6,10	49,9	0,0	0,0	49,9	5 684	6 000	
	Газопровод высокого давления (108*4)	6 208	3,30	49,9	0,0	0,0	49,9	3 110	3 000	
	Итого:	53 518	24,80						27 000	
2	Газопровод среднего давления (ПЭ100 110*10 SDR11)	7 598 521	4056,60	49,9	0,0	0,0	49,9	3 806 859	3 807 000	00-000002
	Газопровод среднего давления (ПЭ80 160*14,6 SDR11)	5 775 047	2042,20	49,9	0,0	0,0	49,9	2 893 299	2 893 000	
	Газопровод среднего давления (159*4,5)	5 352	2,40	49,9	0,0	0,0	49,9	2 681	3 000	
	Газопровод среднего давления (159*4,5)	7 493	3,30	49,9	0,0	0,0	49,9	3 754	4 000	
	Итого:	13 386 413	6104,50						6 707 000	

Вывод: Стоимость оцениваемого недвижимого имущества, рассчитанная с помощью затратного подхода, составляет **6 734 000** (Шесть миллионов семьсот тридцать четыре тысячи) рублей, в том числе:

- объект недвижимости с кадастровым номером **50:11:0050107:893** – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь **13,5 кв. м.**, - **371 000** (Триста семьдесят одна тысяча) рублей;
- объект недвижимости с кадастровым номером **50:11:0050107:894** – наименование: сооружение газопровод среднего давления, назначение: нежилое, протяженность **6104,5 м.** - **6 707 000** (Шесть миллионов семьсот семь тысяч) рублей;
- объект недвижимости с кадастровым номером **50:11:0050107:951** – наименование: сооружение газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность **24,8 м** - **27 000** (Двадцать семь тысяч) рублей.

Вывод: При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения стоимости, которая приходится на долю земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. В отношении самой земли затратный подход не применим, т.к. содержит в себе противоречие. Чем лучше земля, тем меньше она требует затрат на подготовку и использование, поэтому при расчете рыночной стоимости затратный подход не применялся.

5.3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход используется при оценке свободных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению и площади участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нём взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж и распределения.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собствен-

ных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При оценке земельного участка сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по данному виду недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости (участков Владимирской области).

В Отчете в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные предложений о продаже земельных участков: интернет сайт https://www.avito.ru/vladimirskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBToVQ?q=земля+сельхозназначения.

В результате исследования рынка земельных участков Владимирской области, были выявлены 4 объекта-аналога, которые по качественным и количественным характеристикам схожи с объектом оценки.

За единицу сравнения принята цена за 1 кв. м. общей площади объекта земельного участка. Расчет поправок цен аналогов производился с учетом местоположения, возможного торга покупателя и продавца, даты продажи, общей площади (масштаба), функционального назначения, наличия коммуникаций.

Расчет стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190

На дату оценки были выявлены следующие пять объектов-аналогов, достаточно близких по своим характеристикам с объектом оценки, имеющих одинаковое целевое назначение. Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/253408006/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/227644136/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/254408984/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/219703740/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/227650557/
Дата предложения		01.07.2021	06.07.2021	04.07.2021	05.07.2021	02.07.2021
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	Московская область, Красногорск городской округ, Дмитровское село, Николина Поляна коттеджный поселок	Московская область, Красногорск городской округ, Дмитровское село	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. Советская	Московская область, Красногорск городской округ, Тимошкино деревня	Московская область, Красногорск городской округ, Истра поселок, Ильинское шоссе, 20 км от МКАД
Право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	ижд	ижд	ижд	ижд	ижд
Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	Все коммуникации подведены к границе земельного надела	все коммуникации	Электричество и газ включены в стоимость	Все коммуникации центральные уже в земле	все коммуникации	Электричество и газ включены в стоимость
Цена продажи, руб		68 000 000	465 000 000	70 000 000	350 000 000	168 600 501
Цена продажи, руб./кв.м.		3 134	2 514	3 070	2 917	2 824
Размер земельного участка, кв.м.	11 179	21 700	185 000	22 800	120 000	59 700
Скидка на рынок, %		9,3	9,3	9,3	9,3	9,3
Скорректированная цена, руб.		2 842	2 280	2 785	2 645	2 561
Корректировка на размер ЗУ, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		2 842	2 280	2 785	2 645	2 561
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		2 842	2 280	2 785	2 645	2 561
Корректировка на наличие электричества, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.		2 842	2 280	2 785	2 645	2 561
Корректировка на наличие воды, %		0,0	19,0	0,0	0,0	19,0
Скорректированная цена, руб.		2 842	2 713	2 785	2 645	3 048
Корректировка на наличие газа, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.		2 842	2 713	2 785	2 645	3 048
Количество корректировок		1	2	1	1	2
Валовая коррекция		1,0930	1,3007	1,0930	1,0930	1,3007
Вес		0,9149	0,3844	0,9149	0,9149	0,3844
Сумма весов		3,514				
Нормированный вес		0,260	0,109	0,260	0,260	0,109
Вклад		740,09	296,82	725,11	688,85	333,50
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	2 784					
Стоимость земельного участка, руб.	31 126 420					

Определение корректировок.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования.

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

По первому варианту не требуется какой-либо корректировки, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Третий вариант – применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Для расчетов использовался первый вариант, все предложения подразумевают «прямую» продажу без рассрочки и кредитования. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи – коммерческие. В качестве сравнения была взята цена предложения. Во время переговоров о стоимости возможно снижение. Размер завышения, а, следовательно, и скидки, зависит от многих факторов, в частности, от оценки продавцом величины издержек, понесенных в период проведения предпродажной подготовки (реклама, услуги агентства).

Значение скидки на торг составит 9,3% (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.121, стр.253).

Корректировка на местоположение. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга.

Корректировка на размер участка.

Корректировка не проводилась.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка проводилась для второго и пятого объектов-аналогов (отсутствие водоснабжения) на (+19%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.59, стр.164).

Итоговое заключение о наиболее вероятной цене оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж:

Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-то ценообразующие факторы.

Для определения средневзвешенной стоимости земельного участка необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж земельных участков-аналогов. Наибольший вес придается земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому участку.

Наибольший вес придается объекту-аналогу, у которого меньше корректировок. Соответственно соотношение между объектами-аналогами следующее:

0,260 : 0,109 : 0,260 : 0,260 : 0,109

Расчет стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190

На дату оценки были выявлены следующие четыре объекта-аналога, достаточно близких по своим характеристикам с объектом оценки, имеющих одинаковое целевое назначение. Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки				
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2105184682	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2178618845#login?authsrc=ps	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21.5_sot_izhs_101541642	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2156711526
Дата предложения		20.06.2021	24.06.2021	14.06.2021	17.06.2021
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	Московская область, г.о. Солнечногорск, коттеджный пос. Благовещенка, Пятницкое шоссе	Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Рамос, Минское шоссе, 15 км	Московская область, г.о. Красногорск, территориальное управление Ильинское, Ильинское шоссе, 18 км	Московская область, г.о. Красногорск, д. Степановское, ул. Лесная Сторожка, 2, Минское шоссе
Право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс	ижс
Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	Все коммуникации подведены к границе земельного надела	Электричество 30 кВт заведено на участок, газ магистральный по границе участка	газ и теплоснабжение, водоснабжение и канализация, электроэнергия - всё есть!	30 кВт на участке, водопровод по границе. Газ 100 метров	Коммуникации - электричество по границе участка
Цена продажи, руб		13 500 000	15 900 000	9 500 000	14 000 000
Цена продажи, руб./кв.м.		4 500	5 300	4 419	5 600
Размер земельного участка, кв.м.	5 006	3 000	3 000	2 150	2 500
Скидка на рынок, %		9,3	9,3	9,3	9,3
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	4 008	5 079
Корректировка на размер ЗУ, %		0,00	0,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	3 687	4 673
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	3 687	4 673
Корректировка на наличие электричества, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	3 687	4 673

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки				
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на наличие воды, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	3 687	4 673
Корректировка на наличие газа, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	3 687	4 673
Количество корректировок		1	1	2	2
Валовая коррекция		1,0930	1,0930	1,1804	1,1804
Вес		0,9149	0,9149	0,4236	0,4236
Сумма весов		2,677			
Нормированный вес		0,342	0,342	0,158	0,158
Вклад		1394,94	1642,93	583,40	739,38
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	4 361				
Стоимость земельного участка, руб.	21 829 408				

Определение корректировок.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования.

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

По первому варианту не требуется какой-либо корректировки, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Третий вариант – применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Для расчетов использовался первый вариант, все предложения подразумевают «прямую» продажу без рассрочки и кредитования. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи – коммерческие. В качестве сравнения была взята цена предложения. Во время переговоров о стоимости возможно снижение. Размер завышения, а, следовательно, и скидки, зависит от многих факторов, в частности, от оценки продавцом величины издержек, понесенных в период проведения предпродажной подготовки (реклама, услуги агентства).

Значение скидки на торг составит 9,3% (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.121, стр.253).

Корректировка на местоположение. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

местоположение и окружение;
физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
транспортная доступность;
инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.
Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга.

Корректировка на размер участка.

Корректировка проводилась для третьего и четвертого объектов-аналогов на (-8%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.35, стр.102).

Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка не проводилась.

Итоговое заключение о наиболее вероятной цене оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж:

Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости земельного участка необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж земельных участков-аналогов. Наибольший вес придается земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому участку.

Наибольший вес придается объекту-аналогу, у которого меньше корректировок. Соответственно соотношение между объектами-аналогами следующее:

0,342 : 0,342 : 0,158 : 0,158

Расчет стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2

На дату оценки были выявлены следующие пять объектов-аналогов, достаточно близких по своим характеристикам с объектом оценки, имеющих одинаковое целевое назначение. Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2178618845#login?authsrc=ps	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_2133290033	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_5_sot_izhs_1101541642	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2101692552	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2162780890
Дата предложения		24.06.2021	07.06.2021	14.06.2021	17.06.2021	04.07.2021
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2	Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Рамос, Минское шоссе, 15 км	Московская область, г.о. Красногорск, с. Дмитровское, Центральная ул. Ильинское шоссе, 16 км	Московская область, г.о. Красногорск, территориальное управление Ильинское, Ильинское шоссе, 18 км	Московская область, г.о. Красногорск, с. Дмитровское, Центральная ул. Ильинское шоссе, 16 км	Московская область, г.о. Красногорск, д. Тимошкино, Ильинское шоссе, 16 км
Право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс
Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	Все коммуникации подведены к границе земельного надела	газ и тепло-снабжение, водоснабжение и канализация, электроэнергия - всё есть!	К участку подведён водопровод, газ, есть возможность подключиться к канализации	30 кВт.на участке, водопровод по границе. Газ 100 метров	К участку подведён водопровод, газ, есть возможность подключиться к канализации. Газовая труба проходит по улице Колхозная	По коммуникациям, ничего нету. Построен и забора нету. Дороги к участку на машине нету. Все нужно делать самим.
Цена продажи, руб		15 900 000	9 600 000	9 500 000	8 500 000	4 000 000
Цена продажи, руб./кв.м.		5 300	5 647	4 419	5 667	2 667
Размер земельного участка, кв.м.	1 800	3 000	1 700	2 150	1 500	1 500
Скидка на рынок, %		9,3	9,3	9,3	9,3	9,3
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	2 419
Корректировка на размер ЗУ, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	2 419
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	2 419
Корректировка на наличие электричества, %		0,0	0,0	0,0	0,0	20,0

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки						
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	2 902	
Корректировка на наличие воды, %		0,0	0,0	0,0	0,0	19,0	
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	3 454	
Корректировка на наличие газа, %		0,0	0,0	0,0	0,0	23,0	
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	4 248	
Количество корректировок		1	1	1	1	4	
Валовая коррекция		1,0930	1,0930	1,0930	1,0930	1,9198	
Вес		0,9149	0,9149	0,9149	0,9149	0,1302	
Сумма весов							3,790
Нормированный вес		0,241	0,241	0,241	0,241	0,034	
Вклад		1160,48	1236,47	967,49	1240,77	145,97	
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	4 751						
Стоимость земельного участка, руб.	8 552 132						

Определение корректировок.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования.

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

По первому варианту не требуется какой-либо корректировки, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Третий вариант – применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Для расчетов использовался первый вариант, все предложения подразумевают «прямую» продажу без рассрочки и кредитования. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи – коммерческие. В качестве сравнения была взята цена предложения. Во время переговоров о стоимости возможно снижение. Размер завышения, а, следовательно, и скидки, зависит от многих факторов, в частности, от оценки продавцом величины издержек, понесенных в период проведения предпродажной подготовки (реклама, услуги агентства).

Значение скидки на торг составит 9,3% (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.121, стр.253).

Корректировка на местоположение. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга.

Корректировка на размер участка.

Корректировка проводилась для третьего и четвертого объектов-аналогов на (-8%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.35, стр.102).

Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка проводилась для пятого объекта-аналога (отсутствие электроснабжения) на (+20%) на (отсутствие водоснабжения) на (+19%) и на (отсутствие газоснабжения) на (+23%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.59, стр.164).

Итоговое заключение о наиболее вероятной цене оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж:

Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости земельного участка необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж земельных участков-аналогов. Наибольший вес придается земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому участку.

Наибольший вес придается объекту-аналогу, у которого меньше корректировок. Соответственно соотношение между объектами-аналогами следующее:

0,241 : 0,241 : 0,241 : 0,241 : 0,034

Расчет стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164

На дату оценки были выявлены следующие пять объектов-аналогов, достаточно близких по своим характеристикам с объектом оценки, имеющих одинаковое целевое назначение. Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2178618845#login?authsrc=ps	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_2133290033	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_izhs_1101541642	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2101692552	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2162780890
Дата предложения		24.06.2021	07.06.2021	14.06.2021	17.06.2021	04.07.2021

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. №164	Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Рамос, Минское шоссе, 15 км	Московская область, г.о. Красногорск, с. Дмитровское, Центральная ул. Ильинское шоссе, 16 км	Московская область, г.о. Красногорск, территориальное управление Ильинское, Ильинское шоссе, 18 км	Московская область, г.о. Красногорск, с. Дмитровское, Центральная ул. Ильинское шоссе, 16 км	Московская область, г.о. Красногорск, д. Тимошкино, Ильинское шоссе, 16 км
Право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс	ижс	ижс
Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	Все коммуникации подведены к границе земельного надела	газ и тепло-снабжение, водоснабжение и канализация, электроэнергия - всё есть!	К участку подведён водопровод, газ, есть возможность подключиться к канализации	30 кВт.на участке, водопровод по границе. Газ 100 метров	К участку подведён водопровод, газ, есть возможность подключиться к канализации. Газовая труба проходит по улице Колхозная	По коммуникациям , ничего нету . Построек и забора нету . Дороги к участку на машине нету . Все нужно делать самим.
Цена продажи, руб		15 900 000	9 600 000	9 500 000	8 500 000	4 000 000
Цена продажи, руб./кв.м.		5 300	5 647	4 419	5 667	2 667
Размер земельного участка, кв.м.	1 930	3 000	1 700	2 150	1 500	1 500
Скидка на рынок, %		9,3	9,3	9,3	9,3	9,3
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	2 419
Корректировка на размер ЗУ, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	2 419
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	2 419
Корректировка на наличие электричества, %		0,0	0,0	0,0	0,0	20,0
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	2 902
Корректировка на наличие воды, %		0,0	0,0	0,0	0,0	19,0
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	3 454
Корректировка на наличие газа, %		0,0	0,0	0,0	0,0	23,0
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	4 248
Количество корректировок		1	1	1	1	4
Валовая коррекция		1,0930	1,0930	1,0930	1,0930	1,9198
Вес		0,9149	0,9149	0,9149	0,9149	0,1302
Сумма весов						3,790
Нормированный вес		0,241	0,241	0,241	0,241	0,034
Вклад		1160,48	1236,47	967,49	1240,77	145,97
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	4 751					
Стоимость земельного участка, руб.	9 169 786					

Определение корректировок.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования.

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

По первому варианту не требуется какой-либо корректировки, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Вторым вариантом требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Третий вариант – применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Для расчетов использовался первый вариант, все предложения подразумевают «прямую» продажу без рассрочки и кредитования. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи – коммерческие. В качестве сравнения была взята цена предложения. Во время переговоров о стоимости возможно снижение. Размер завышения, а, следовательно, и скидки, зависит от многих факторов, в частности, от оценки продавцом величины издержек, понесенных в период проведения предпродажной подготовки (реклама, услуги агентства).

Значение скидки на торг составит 9,3% (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.121, стр.253).

Корректировка на местоположение. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга.

Корректировка на размер участка.

Корректировка проводилась.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка проводилась для пятого объекта-аналога (отсутствие электроснабжения) на (+20%) на (отсутствие водоснабжения) на (+19%) и на (отсутствие газоснабжения) на (+23%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.59, стр.164).

Итоговое заключение о наиболее вероятной цене оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж:

Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости земельного участка необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж земельных участков-аналогов. Наибольший вес придается земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому участку.

Наибольший вес придается объекту-аналогу, у которого меньше корректировок. Соответственно соотношение между объектами-аналогами следующее:

$$0,241 : 0,241 : 0,241 : 0,241 : 0,034$$

Расчет стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189

На дату оценки были выявлены следующие пять объектов-аналогов, достаточно близких по своим характеристикам с объектом оценки, имеющих одинаковое целевое назначение. Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2178618845#login?authsrc=ps	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_2133290033	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_5_sot_izhs_1101541642	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2101692552	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2162780890
Дата предложения		24.06.2021	07.06.2021	14.06.2021	17.06.2021	04.07.2021
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. №189	Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Рамос, Минское шоссе, 15 км	Московская область, г.о. Красногорск, с. Дмитровское, Центральная ул. Ильинское шоссе, 16 км	Московская область, г.о. Красногорск, территориальное управление Ильинское, Ильинское шоссе, 18 км	Московская область, г.о. Красногорск, с. Дмитровское, Центральная ул. Ильинское шоссе, 16 км	Московская область, г.о. Красногорск, д. Тимошкино, Ильинское шоссе, 16 км
Право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	ижд	ижд	ижд	ижд	ижд
Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	Все коммуникации подведены к границе земельного надела	газ и тепло-снабжение, водоснабжение и канализация, электроэнергия - всё есть!	К участку подведён водопровод, газ, есть возможность подключения к канализации	30 кВт.на участке, водопровод по границе. Газ 100 метров	К участку подведён водопровод, газ, есть возможность подключения к канализации. Газовая труба проходит по улице Колхозная	По коммуникациям, ничего нету. Построек и заборов нету. Дороги к участку на машине нету. Все нужно делать самим.
Цена продажи, руб		15 900 000	9 600 000	9 500 000	8 500 000	4 000 000
Цена продажи, руб./кв.м.		5 300	5 647	4 419	5 667	2 667
Размер земельного участка, кв.м.	350	3 000	1 700	2 150	1 500	1 500
Скидка на рынок, %		9,3	9,3	9,3	9,3	9,3
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	2 419
Корректировка на размер ЗУ, %		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	2 540
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	2 540
Корректировка на наличие электричества, %		0,0	0,0	0,0	0,0	20,0
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	3 048
Корректировка на наличие воды, %		0,0	0,0	0,0	0,0	19,0
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	3 627
Корректировка на наличие газа, %		0,0	0,0	0,0	0,0	23,0
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	4 461
Количество корректировок		2	2	2	2	5
Валовая коррекция		1,1477	1,1477	1,1477	1,1477	2,0158
Вес		0,4357	0,4357	0,4357	0,4357	0,0992
Сумма весов		1,842				
Нормированный вес		0,237	0,237	0,237	0,237	0,054
Вклад		1193,89	1272,07	995,35	1276,49	240,28
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	4 978					
Стоимость земельного участка, руб.	1 742 327					

Определение корректировок.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования.

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

По первому варианту не требуется какой-либо корректировки, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Третий вариант – применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Для расчетов использовался первый вариант, все предложения подразумевают «прямую» продажу без рассрочки и кредитования. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи – коммерческие. В качестве сравнения была взята цена предложения. Во время переговоров о стоимости возможно снижение. Размер завышения, а, следовательно, и скидки, зависит от многих факторов, в частности, от оценки продавцом величины издержек, понесенных в период проведения предпродажной подготовки (реклама, услуги агентства).

Значение скидки на торг составит 9,3% (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.121, стр.253).

Корректировка на местоположение. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга.

Корректировка на размер участка.

Корректировка проводилась для всех объектов-аналогов на (+5%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.35, стр.102).

Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка проводилась для пятого объекта-аналога (отсутствие электроснабжения) на (+20%) на (отсутствие водоснабжения) на (+19%) и на (отсутствие газоснабжения) на (+23%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.59, стр.164).

Итоговое заключение о наиболее вероятной цене оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж:

Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости земельного участка необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж земельных участков-аналогов. Наибольший вес придается земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому участку.

Наибольший вес придается объекту-аналогу, у которого меньше корректировок. Соответственно соотношение между объектами-аналогами следующее:

0,237 : 0,237 : 0,237 : 0,237 : 0,054

Расчет стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191

На дату оценки были выявлены следующие пять объектов-аналогов, достаточно близких по своим характеристикам с объектом оценки, имеющих одинаковое целевое назначение. Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2178618845#login?authsrc=ps	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_2133290033	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_5_sot_izhs_1101541642	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2101692552	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2162780890
Дата предложения		24.06.2021	07.06.2021	14.06.2021	17.06.2021	04.07.2021
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. №191	Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Рамос, Минское шоссе, 15 км	Московская область, г.о. Красногорск, с. Дмитровское, Центральная ул. Ильинское шоссе, 16 км	Московская область, г.о. Красногорск, территориальное управление Ильинское, Ильинское шоссе, 18 км	Московская область, г.о. Красногорск, с. Дмитровское, Центральная ул. Ильинское шоссе, 16 км	Московская область, г.о. Красногорск, д. Тимошкино, Ильинское шоссе, 16 км
Право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	ижд	ижд	ижд	ижд	ижд
Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	Все коммуникации подведены к границе земельного надела	газ и тепло-снабжение, водоснабжение и канализация, электроэнергия - всё есть!	К участку подведён водопровод, газ, есть возможность подключиться к канализации	30 кВт.на участке, водопровод по границе. Газ 100 метров	К участку подведён водопровод, газ, есть возможность подключиться к канализации. Газовая труба проходит по улице Колхозная	По коммуникациям, ничего нету. Построек и забора нету. Дороги к участку на машине нету. Все нужно делать самим.
Цена продажи, руб		15 900 000	9 600 000	9 500 000	8 500 000	4 000 000
Цена продажи, руб./кв.м.		5 300	5 647	4 419	5 667	2 667
Размер земельного участка, кв.м.	190	3 000	1 700	2 150	1 500	1 500
Скидка на рынок, %		9,3	9,3	9,3	9,3	9,3
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	2 419
Корректировка на размер ЗУ, %		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	2 540
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	2 540
Корректировка на наличие электричества, %		0,0	0,0	0,0	0,0	20,0
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	3 048
Корректировка на наличие воды, %		0,0	0,0	0,0	0,0	19,0
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	3 627
Корректировка на наличие газа, %		0,0	0,0	0,0	0,0	23,0
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	4 461
Количество корректировок		2	2	2	2	5
Валовая коррекция		1,1477	1,1477	1,1477	1,1477	2,0158
Вес		0,4357	0,4357	0,4357	0,4357	0,0992
Сумма весов						1,842
Нормированный вес		0,237	0,237	0,237	0,237	0,054

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вклад		1193,89	1272,07	995,35	1276,49	240,28
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	4 978					
Стоимость земельного участка, руб.	945 835					

Определение корректировок.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования.

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

По первому варианту не требуется какой-либо корректировки, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Третий вариант – применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Для расчетов использовался первый вариант, все предложения подразумевают «прямую» продажу без рассрочки и кредитования. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи – коммерческие. В качестве сравнения была взята цена предложения. Во время переговоров о стоимости возможно снижение. Размер завышения, а, следовательно, и скидки, зависит от многих факторов, в частности, от оценки продавцом величины издержек, понесенных в период проведения предпродажной подготовки (реклама, услуги агентства).

Значение скидки на торг составит 9,3% (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.121, стр.253).

Корректировка на местоположение. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга.

Корректировка на размер участка.

Корректировка проводилась для всех объектов-аналогов на (+5%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр ме-

тодического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.35, стр.102).

Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка проводилась для пятого объекта-аналога (отсутствие электроснабжения) на (+20%) на (отсутствие водоснабжения) на (+19%) и на (отсутствие газоснабжения) на (+23%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.59, стр.164).

Итоговое заключение о наиболее вероятной цене оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж:

Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости земельного участка необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж земельных участков-аналогов. Наибольший вес придается земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому участку.

Наибольший вес придается объекту-аналогу, у которого меньше корректировок. Соответственно соотношение между объектами-аналогами следующее:

$$0,237 : 0,237 : 0,237 : 0,237 : 0,054$$

Расчет стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192

На дату оценки были выявлены следующие пять объектов-аналогов, достаточно близких по своим характеристикам с объектом оценки, имеющих одинаковое целевое назначение. Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки					
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2178618845#login?authsrc=ps	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_2133290033	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21.5_sot_izhs_1101541642	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2101692552	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2162780890
Дата предложения		24.06.2021	07.06.2021	14.06.2021	17.06.2021	04.07.2021
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. №191	Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Рамос, Минское шоссе, 15 км	Московская область, г.о. Красногорск, с. Дмитровское, Центральная ул. Ильинское шоссе, 16 км	Московская область, г.о. Красногорск, территориальное управление Ильинское, Ильинское шоссе, 18 км	Московская область, г.о. Красногорск, с. Дмитровское, Центральная ул. Ильинское шоссе, 16 км	Московская область, г.о. Красногорск, д. Тимошкино, Ильинское шоссе, 16 км
Право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	ижд	ижд	ижд	ижд	ижд

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки						
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	
Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	Все коммуникации подведены к границе земельного надела	газ и тепло-снабжение, водоснабжение и канализация, электроэнергия - всё есть!	К участку подведён водопровод, газ, есть возможность подключиться к канализации	30 кВт.на участке, водопровод по границе. Газ 100 метров	К участку подведён водопровод, газ, есть возможность подключиться к канализации. Газовая труба проходит по улице Колхозная	По коммуникациям, ничего нету. Построек и заборов нету. Дороги к участку на машине нету. Все нужно делать самим.	
Цена продажи, руб		15 900 000	9 600 000	9 500 000	8 500 000	4 000 000	
Цена продажи, руб./кв.м.		5 300	5 647	4 419	5 667	2 667	
Размер земельного участка, кв.м.	160	3 000	1 700	2 150	1 500	1 500	
Скидка на рынок, %		9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	
Скорректированная цена, руб.		4 807	5 122	4 008	5 140	2 419	
Корректировка на размер ЗУ, %		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	2 540	
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	2 540	
Корректировка на наличие электричества, %		0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	3 048	
Корректировка на наличие воды, %		0,0	0,0	0,0	0,0	19,0	
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	3 627	
Корректировка на наличие газа, %		0,0	0,0	0,0	0,0	23,0	
Скорректированная цена, руб.		5 047	5 378	4 208	5 397	4 461	
Количество корректировок		2	2	2	2	5	
Валовая коррекция		1,1477	1,1477	1,1477	1,1477	2,0158	
Вес		0,4357	0,4357	0,4357	0,4357	0,0992	
Сумма весов							1,842
Нормированный вес		0,237	0,237	0,237	0,237	0,054	
Вклад		1193,89	1272,07	995,35	1276,49	240,28	
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	4 978						
Стоимость земельного участка, руб.	796 492						

Определение корректировок.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования.

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

По первому варианту не требуется какой-либо корректировки, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения

корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Третий вариант – применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Для расчетов использовался первый вариант, все предложения подразумевают «прямую» продажу без рассрочки и кредитования. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи – коммерческие. В качестве сравнения была взята цена предложения. Во время переговоров о стоимости возможно снижение. Размер завышения, а, следовательно, и скидки, зависит от многих факторов, в частности, от оценки продавцом величины издержек, понесенных в период проведения предпродажной подготовки (реклама, услуги агентства).

Значение скидки на торг составит 9,3% (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.121, стр.253).

Корректировка на местоположение. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга.

Корректировка на размер участка.

Корректировка проводилась для всех объектов-аналогов на (+5%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.35, стр.102).

Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка проводилась для пятого объекта-аналога (отсутствие электроснабжения) на (+20%) на (отсутствие водоснабжения) на (+19%) и на (отсутствие газоснабжения) на (+23%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.59, стр.164).

Итоговое заключение о наиболее вероятной цене оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж:

Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости земельного участка необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж земельных участков-аналогов. Наибольший вес придается земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому участку.

Наибольший вес придается объекту-аналогу, у которого меньше корректировок. Соответственно соотношение между объектами-аналогами следующее:

0,237 : 0,237 : 0,237 : 0,237 : 0,054

Расчет стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197

На дату оценки были выявлены следующие четыре объекта-аналога, достаточно близких по своим характеристикам с объектом оценки, имеющих одинаковое целевое назначение. Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки				
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2105184682	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2178618845#login?authsrc=ps	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21.5_sot_izhs_1101541642	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_2156711526
Дата предложения		20.06.2021	24.06.2021	14.06.2021	17.06.2021
Местоположение	Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	Московская область, г.о. Солнечногорск, коттеджный пос. Благовещенка, Пятницкое шоссе	Московская область, г.о. Красногорск, коттеджный пос. Рамос, Минское шоссе, 15 км	Московская область, г.о. Красногорск, территориальное управление Ильинское, Ильинское шоссе, 18 км	Московская область, г.о. Красногорск, д. Степановское, ул. Лесная Сторожка, 2, Минское шоссе
Право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс	ижс
Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	Все коммуникации подведены к границе земельного надела	Электричество 30 кВт заведено на участок, газ магистральный по границе участка	газ и теплоснабжение, водоснабжение и канализация, электроэнергия - всё есть!	30 кВт на участке, водопровод по границе. Газ 100 метров	Коммуникации - электричество по границе участка
Цена продажи, руб		13 500 000	15 900 000	9 500 000	14 000 000
Цена продажи, руб./кв.м.		4 500	5 300	4 419	5 600
Размер земельного участка, кв.м.	4 300	3 000	3 000	2 150	2 500
Скидка на рынок, %		9,3	9,3	9,3	9,3
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	4 008	5 079
Корректировка на размер ЗУ, %		0,00	0,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	3 687	4 673
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	3 687	4 673
Корректировка на наличие электричества, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	3 687	4 673
Корректировка на наличие воды, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	3 687	4 673
Корректировка на наличие газа, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.		4 082	4 807	3 687	4 673
Количество корректировок		1	1	2	2

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки				
	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Валовая коррекция		1,0930	1,0930	1,1804	1,1804
Вес		0,9149	0,9149	0,4236	0,4236
Сумма весов		2,677			
Нормированный вес		0,342	0,342	0,158	0,158
Вклад		1394,94	1642,93	583,40	739,38
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	4 361				
Стоимость земельного участка, руб.	18 750 790				

Определение корректировок.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования.

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

По первому варианту не требуется какой-либо корректировки, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Третий вариант – применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Для расчетов использовался первый вариант, все предложения подразумевают «прямую» продажу без рассрочки и кредитования. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи – коммерческие. В качестве сравнения была взята цена предложения. Во время переговоров о стоимости возможно снижение. Размер завышения, а, следовательно, и скидки, зависит от многих факторов, в частности, от оценки продавцом величины издержек, понесенных в период проведения предпродажной подготовки (реклама, услуги агентства).

Значение скидки на торг составит 9,3% (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.121, стр.253).

Корректировка на местоположение. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга.

Корректировка на размер участка.

Корректировка проводилась для третьего и четвертого объектов-аналогов на (-8%) (Справочник оценщика недвижимости-2018. часть 2. Земельные участки. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 ч.2 таб.35, стр.102).

Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка не проводилась.

Итоговое заключение о наиболее вероятной цене оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж:

Будем считать, что корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости земельного участка необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж земельных участков-аналогов. Наибольший вес придается земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому участку.

Наибольший вес придается объекту-аналогу, у которого меньше корректировок. Соответственно соотношение между объектами-аналогами следующее:

0,342 : 0,342 : 0,158 : 0,158

Вывод: Стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, с учетом округления, составляет 31 126 000 (Тридцать один миллион сто двадцать шесть тысяч) рублей.

Стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 19, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, с учетом округления, составляет 21 829 000 (Двадцать один миллион восемьсот двадцать девять тысяч) рублей.

Стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, с учетом округления, составляет 8 552 000 (Восемь миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей.

Стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, с учетом округления, составляет 9 170 000 (Девять миллионов сто семьдесят тысяч) рублей.

Стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189, рассчитан-

ная с помощью сравнительного подхода, с учетом округления, составляет 1 742 000 (Один миллион семьсот сорок две тысячи) рублей.

Стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, с учетом округления, составляет 946 000 (Девятьсот сорок шесть тысяч) рублей.

Стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, с учетом округления, составляет 796 000 (Семьсот девяносто шесть тысяч) рублей.

Стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, с учетом округления, составляет 18 751 000 (восемнадцать миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей.

5.3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход к оценке земельных участков - это методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип наиболее эффективного использования и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка может быть определена исходя из доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации недвижимости.

Доходный подход включает метод капитализации земельной ренты (дохода), метод остатка и метод предполагаемого использования.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий:
- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Вывод: в данном отчете расчет рыночной стоимости доходный подход не проводился из-за отсутствия необходимой информации.

ЧАСТЬ 6. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, РАССЧИТАННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ»

В соответствии с п.8к ФСО №3 оценщик должен описать «...процедуру согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

Как указывалось в п. 5.3 «Выбор подходов и методов оценки объекта оценки»: рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется в рамках настоящего Отчета сравнительным подходом. Таким образом, **результат оценки стоимости сравнительным подходом принимается в качестве итоговой рыночной стоимости объекта оценки.**

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

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты, полученные при применении подходов к оценке, руб.		Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	
1	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское.	Затратный	334 400	334 400
		Сравнительный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.1	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.3	
2	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:894 – наименование: сооружение газопровод среднего давления, назначение: нежилое, протяженность 6104,5 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское.	Затратный	6 707 000	6 707 000
		Сравнительный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.1	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.3	
3	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:951 – наименование: сооружение газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 24.8 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, с. Дмитровское	Затратный	27 000	27 000
		Сравнительный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.1	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.3	
4	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.1	31 126 000
		Сравнительный	31 126 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.3	

5	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.1	21 829 000
		Сравнительный	21 829 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.3	
6	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. №2	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.1	8 552 000
		Сравнительный	8 552 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.3	
7	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.1	9 170 000
		Сравнительный	9 170 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.3	
8	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.1	1 742 000
		Сравнительный	1 742 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.3	
9	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый ад-	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.1	946 000
		Сравнительный	946 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.3	

	рес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191			
10	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.1	796 000
		Сравнительный	796 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.3	
11	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197	Затратный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.1	18 751 000
		Сравнительный	18 751 000	
		Доходный	Не применялся, обоснованный отказ в п.5.3.3	

Согласно п. 26 ФСО №1 «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Задание на оценку не требует указывать интервал.

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

ЧАСТЬ 7. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

В соответствии с договором № № 20210623-О от «23» июня 2021 г. об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «Единая служба оценки», оценщик Драницын Александр Александрович произвел оценку недвижимого имущества, а именно:

1. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское
2. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:894 – наименование: сооружение газопровод среднего давления, назначение: нежилое, протяженность 6104,5 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское
3. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:951 – наименование: сооружение газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность

24.8 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, с. Дмитровское

4. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190
5. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190
6. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2
7. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164
8. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189
9. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191
10. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192
11. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197.

Оценка проведена по состоянию на «26» июля 2021 года.

Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения: Оценка рыночной стоимости для целей предоставления в суд. Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.

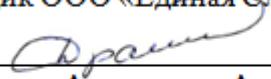
Отчет об оценке выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», № 127-ФЗ от 18.12.2002 г., Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также с соблюдением Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года..

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость имущества, по состоянию на 26.07.2021 года, с учетом округления, НДС не облагается, составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:893 – наименование: сооружение газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 13,5 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское.	334 400 (Триста тридцать четыре тысячи четыреста) рублей
2	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:894 – наименование: сооружение газопровод среднего давления, назначение: нежилое, протяженность 6104,5 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское.	6 707 000 (Шесть миллионов семьсот семь тысяч) рублей
3	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050107:951 – наименование: сооружение газопровод высокого давления, назначение: нежилое, протяженность 24.8 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, с. Дмитровское	27 000 (Двадцать семь тысяч) рублей
4	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1323 – наименование: земельный участок, общая площадь: 11179 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	31 126 000 (Тридцать один миллион сто двадцать шесть тысяч) рублей
5	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:1324 – наименование: земельный участок, общая площадь: 5006 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 190	21 829 000 (Двадцать один миллион восемьсот двадцать девять тысяч) рублей
6	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:141 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1800 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 2	8 552 000 (Восемь миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
7	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:290 – наименование: земельный участок, общая площадь: 1930 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч. № 164	9 170 000 (Девять миллионов сто семьдесят тысяч) рублей
8	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:314 – наименование: земельный участок, общая площадь: 350 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 189	1 742 000 (Один миллион семьсот сорок две тысячи) рублей
9	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:316 – наименование: земельный участок, общая площадь: 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 191	946 000 (Девятьсот сорок шесть тысяч) рублей
10	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:317 – наименование: земельный участок, общая площадь: 160 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 192	796 000 (Семьсот девяносто шесть тысяч) рублей
11	Объект недвижимости с кадастровым номером 50:11:0050112:322 – наименование: земельный участок, общая площадь: 4300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Красногорский район, вблизи с. Дмитровское, уч-к № 197	18 751 000 (восемнадцать миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей

Оценщик ООО «Единая Служба Оценки»



Драницын Александр Александрович

«03» августа 2021 года.

**ЧАСТЬ 8. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С
УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»**

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ – 135.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
4. Александров, В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М.: Стройин-формиздат, 2013. - 256 с.
5. Арdziнов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Арdziнов. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
6. Арdziнов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
7. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. - М., 2008. - 265 с.
8. Грибовский С.В., Иванова Е.И., Львов Д.С., Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости» - М.: «Интерреклама», 2003.
9. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
10. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: Учебное пособие / Е.Н. Иванова; Под ред. М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2010. - 272 с.
11. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
12. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 288 с.
13. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности: Учебное пособие. М., 2007. - 88 с.
14. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 2-е изд., переработанное и доп. М.: 2008. - 224 с.
15. Попова, Л.В. Математические методы в оценке: учебно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости": Учебное пособие / Л.В. Попова. - М.: ДиС, 2011. - 112 с.
16. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Лейфер Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018.
17. Ушак, Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
19. Данные из сети Интернет.
20. Документы, представленные Заказчиком