

ОТЧЕТ НД-21-02/2022

**об определении рыночной стоимости
объектов недвижимого имущества:**

✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18, площадь 1 500м².

✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:3, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17, площадь 1 500м²

✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:019910:4, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21., площадь 1 500м².

✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:5, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19, площадь 1 500м².

✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16, площадь 1 500м²

✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:7, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20, площадь 1 500м²

**ЗАКАЗЧИК: финансовый управляющий Куликов Д.И.
(касательно дела А40-255268/20, должник Пильщиков Д.Е.)**

Исполнитель: ООО «Кулон»

Дата оценки: 28 марта 2022г.

Дата составления отчета: 14 июля 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1,
ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	4
1.«А». ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.«Б». ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.«В» ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	8
1.«Е». ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
1.1.«е»Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:.....	10
1.2. «е». Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	10
1.3. «е» Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	11
1.4. «е» Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	12
1.5. «е». Ограничения и пределы применения итоговой стоимости.....	12
1.2. Иная информация:.....	12
1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
1.4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	33
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки	33
3.2 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
3.3 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
3.3.1 Рынок недвижимости, его структура и объекты.....	38
3.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.	44
3.3.3. анализ основных факторов, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, с приведением интервалов значений этих факторов	46
3.4. Основные выводы, относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	49
3.4.1. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивация покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.....	49
3.5 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	50
3.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	51
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	54
4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	54
4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	57
4.2.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1.	58
4.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2.	75
4.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3.	93
4.2.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4.	110
4.2.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №5.	127
4.2.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №6.	144
4.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	160
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	163
ГЛОССАРИЙ	164
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	166

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Источник информации: п.8 Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (фсо № 3)":

8. В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

б) применяемые стандарты оценки;

в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;

д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- ✓ основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- ✓ общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- ✓ результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- ✓ итоговая величина стоимости объекта оценки;
- ✓ ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

1.»А». ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» представлено ниже:

Таблица 1.

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор НД-21-02/2022 от 21.02.2022г.
Заказчик оценки (полное наименование)	Финансовый управляющий Куликов Дмитрий Игоревич. Арбитражный суд г. Москвы постановил: «Заявление АО РИАБАНК о признании несостоятельным (банкротом) Пильщикова Дмитрия Евгеньевича признать обоснованным. Ввести в отношении Пильщикова Дмитрия Евгеньевича процедуру реструктуризации долгов гражданина. Утвердить финансовым управляющим должника Куликова Дмитрия Игоревича (член САУ «СРО «ДЕЛО», адрес для направления корреспонденции: 115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27, Куликову Д.И.).»
Адрес местонахождения:	115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27
Почтовый адрес	115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27
Сведения об оценщике юридическом лице – Исполнителе:	Исполнитель- ООО «Кулон», Оценщик – Сарычев Олег Викторович, член НП СМАО, рег.№ 747
Объект оценки	Недвижимое имущество (земельные участки) – 6 позиций
Состав объекта оценки, с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18, площадь 1 500м2. ✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:3, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17, площадь 1 500м2 ✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:4, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21., площадь 1 500м2. ✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:5, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19, площадь 1 500м2. ✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16, площадь 1 500м2 Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:7, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Перво-

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1,
ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	майское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20, площадь 1 500м2.
Балансовая стоимость объекта:	Данных нет
права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности на земельный участок – Пыльчиков Дмитрий Евгеньевич
Местонахождение объекта оценки	город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая
Ограничения/Обременения имущественных прав.	Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека. Сервитут – пожарный проезд (указания на наличие данного сервитута в выписке ЕГРН отсутствуют) ¹
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задачи проведения оценки объекта оценки	- 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке. - 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
Предполагаемое использование результатов оценки;	Определение рыночной стоимости для осуществления мероприятий в рамках процедуры реализации имущества гражданина-должника (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст. 110 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки и действующим законодательством Р.Ф.
Вид стоимости	рыночная, без НДС (определяется в виде единой величины без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость)
Дата оценки	«28» марта 2022г.
Дата осмотра объекта оценки	21.02.2022.
Срок проведения оценки	«21» февраля 2022г. – «14» июля 2022г.
Дата составления отчета	«14» июля 2022г.
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация предоставляется лично на момент заключения задания на оценку. Предоставляется информации, необходимость в которой возникает в процессе оценки предоставляется Заказчиком на основании письменного запроса оценщика в трехдневный срок.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Оценщик считает достоверными данные, предоставленные Заказчиком - выдержки из отчета и сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика - оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами - оценщик не несет ответственности за сведения, содержащиеся в соответствующей (регистрационной, разрешительной, технической и иной) документации, а также за юридическое описание права собственности на объект оценки. Достоверность сведений принимается со слов владельца, а также из существа представленных им документов. - оценщик не несет ответственности за достоверность иных сведений или документов, предоставленных Заказчиком. - оценщик не несет ответственности за дефекты, которые не возможно обнаружить путем применения органолептического метода

¹ Заказчиком предоставлено «Предписание об устранении выявленных нарушений при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства» от 26.02.14г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1,
ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Применяемые законы и стандарты оценки	<p>1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;</p> <p>2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;</p> <p>3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299;</p> <p>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;</p> <p>5. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции).</p>
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительско-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки:	Текущий вариант использования
Соответствие Оценщика п.15 п.16 ФЗ-135 Об оценочной деятельности	соответствует
иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки. (п. 8 ФСО №7)	
состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18, площадь 1 500м2.</p> <p>✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:3, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17, площадь 1 500м2</p> <p>✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:4, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21., площадь 1 500м2.</p> <p>✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:5, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19, площадь 1 500м2.</p> <p>✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16, площадь 1 500м2</p> <p>✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:7, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20, площадь 1 500м2.</p>
характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики// перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ «Предписание об устранении выявленных нарушений при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства» от 26.02.14г. – 2л. ➤ Выписка ЕГРН от 10.07.2021г КУВИ-002/2021-85386043 – 1 шт. ➤ Определение Арбитражного суда города Москвы от 25.06.2021 по делу А40-255268/20
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	<p>Право собственности для земельного участка.</p> <p>Ограничения (обременения):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Запрет на совершение регистрационных действий. - Ипотека. - Сервитут – пожарный проезд (указания на наличие данного сервитута в выписке ЕГРН отсутствуют)²
иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки. (п. 9 ФСО №7)	
- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);	Определение не предусмотрено Задаанием на оценку.

² Заказчиком предоставлено «Предписание об устранении выявленных нарушений при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства» от 26.02.14г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1,
ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;	Определение не предусмотрено Заданием на оценку.
- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;	Определение не предусмотрено Заданием на оценку.
- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка	Определение не предусмотрено Заданием на оценку.

Примечание: п. 8-9. ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО N 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

9. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);

- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;

- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

1.»Б». ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Оценщики обязаны, в соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдать Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик ООО «Кулон», в лице оценщика Сарычева О.В. обязано применять для оценки Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАО», членом которой является оценщик-исполнитель (рег. №747).

При проведении оценки объекта оценки применены:

➤ Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции);

➤ . Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

➤ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

➤ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299;

➤ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

➤ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции).

➤ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от 15.08.08г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

➤ и иных федеральные законов и нормативных правовых актов РФ и ее субъектов, а также международных договоры РФ.

Оценка данного Объекта оценки с целью определения его рыночной стоимости и составления Отчета об оценке была проведена в соответствии с обязательными к применению стандартами оценки (Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)») и действующим законодательством (Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «СМАО» связано с тем, что Оценщик при осуществлении своей профессиональной деятельности обязан применять стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 212, п. 2)) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.

1.»В» ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

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

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и назначением проведения оценки Объекта. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.

Оценщик не несет ответственности за неучтенные при оценке скрытые характеристики и дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.

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 доказывание существующих в отношении Объекта прав.

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.

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.

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 Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Office Excel 2010. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости Объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Объекта оценки, кроме как на основании официального вызова суда.

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Отдельные допущения обозначены Оценщиком в соответствующих частях Отчета для подтверждения своей позиции как специалиста.

1. «Г». Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор; информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1,
ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 1.1. – Сведения о Заказчике оценки

Заказчик (полное наименование)	Финансовый управляющий Куликов Дмитрий Игоревич. Арбитражный суд г. Москвы постановил: «Заявление АО РИАБАНК о признании несостоятельным (банкротом) Пильщикова Дмитрия Евгеньевича признать обоснованным. Ввести в отношении Пильщикова Дмитрия Евгеньевича процедуру реструктуризации долгов гражданина. Утвердить финансовым управляющим должника Куликова Дмитрия Игоревича (член САУ «СРО «ДЕЛО», адрес для направления корреспонденции: 115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27, Куликову Д.И.).
Руководитель Заказчика	Финансовый управляющий Куликов Дмитрий Игоревич.
Местоположение:	115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27, Куликову Д.И.).
Почтовый адрес	115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27, Куликову Д.И.).
Реквизиты Заказчика	Определение Арбитражного суда города Москвы от 25.06.2021 по делу А40-255268/20
Ознакомление заказчика с правилами и стандартами оценочной деятельности:	Заказчик ознакомлен с правилами и стандартами оценочной деятельности при составлении договора на проведение оценки.

Таблица 1.2.– Сведения об Оценщике

Сведения об оценщике (раздел III ФСО №3 п.8 п.п. «в») фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;	
ФИО	Сарычев Олег Викторович
ИНН	701704234307
Телефон	+79207453820
Электронная почта	sarol@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член НП «СМАО» (Свидетельство № 747 от 05.09.2007г., выданное Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», № 0001 от 28.06.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687969 (регистрационный номер 274) выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права по решению Государственной аттестационной комиссии от 04 сентября 2004г. по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	300 000 (Триста тысяч) рублей, что подтверждается полисом страхования от «24» июня 2021 г. страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков. Выдан Страховым обществом «РЕСО-гарантия». Срок действия с «25» июня 2021 г. по «24» июня 2022г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№027148-1 от 03.08.2021 «Оценка недвижимого имущества»
Стаж работы	с 2006г.
Местонахождение оценщика	300012. г. Тула, ул. Ключева, д.4, кв.3..
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	иные специалисты не привлекались.
Оценщик	Сарычев Олег Викторович
Квалификация	оценщик
Степень участия	100%

3Требования Статьи 11, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1,
ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Трудовой договор	С ООО «КУЛОН»
Условиям препятствующие проведению объективной оценки	Не установлены
в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора	требование соблюдено
оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.	требование соблюдено

Таблица 1.2.1 –

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.

Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор	129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9
Контактная информация юридического лица	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Страховой полис	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-092125-2021 Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2, срок действия полиса с 18.10.2021 г. по 17.10.2022 г., страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

1.«Е». ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- ✓ основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- ✓ общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- ✓ результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- ✓ итоговая величина стоимости объекта оценки;
- ✓ ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

1.1.»Е.ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Договор № НД-21-02/2022 от 21.02.2022

1.2. «Е». ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование
1	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18, площадь 1 500м2.
2	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:3, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17, площадь 1 500м2
3	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:4, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21., площадь 1 500м2.
4	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:5, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19, площадь 1 500м2.
5	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16, площадь 1 500м2

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1,
ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

6	Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:7, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20, площадь 1 500м2.
---	--

1.3. «Е» РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оценка объекта проведена с применением сравнительного подхода. Мотивированный отказ от применения доходного и затратного подходов приведен в соответствующих разделах отчета далее по тексту.

Таблица 1.2.2– Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках сравнительного подхода (метод сравнимых продаж), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб.
1	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18, площадь 1 500м2.	не применяется	0%	8935 500	100%	не применяется	0%	8935 500
2	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:3, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17, площадь 1 500м2	не применяется	0%	8935 500	100%	не применяется	0%	8935 500
3	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:4, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21., площадь 1 500м2.	не применяется	0%	8935 500	100%	не применяется	0%	8935 500
4	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:5, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19, площадь 1 500м2.	не применяется	0%	8935 500	100%	не применяется	0%	8935 500
	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	не применяется	0%	8935 500	100%	не применяется	0%	8935 500

	ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16, площадь 1 500м2							
	Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:7, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20, площадь 1 500м2.	не применяется	0%	8935 500	100%	не применяется	0%	8935 500
	Итого рыночная стоимость, руб.			53 613 000				53 613 000

1.4. «Е» ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) **рыночная стоимость Объекта** составляет (округленно до сотен рублей) без НДС:

Итоговая рыночная стоимость имущества на дату оценки, с учетом округления составляет

53 613 000 (Пятьдесят три миллиона шестьсот тринадцать тысяч) рублей.

1.5. «Е». ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной стоимости) в соответствии с п.14 ФСО №3 представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Итоговый результат оценки округляется в рамках данной оценки до сотен рублей (типичный уровень цен на рынке на дату оценки для аналогичных объекту оценки объектов).

1.2. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

1.2.1. Порядок учёта НДС – без НДС.

Согласно обзору СПО «АРМО» судебной практики за 2020 год следует вывод о том, что «При определении рыночной стоимости недвижимого имущества НДС не учитывается, не выделяется отдельно в составе итоговой стоимости, не вычитается откуда-либо. Оценщику не нужно анализировать аналоги на предмет наличия в них НДС с последующим его вычитанием».

«Анализ приведенных норм в их совокупности и взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.»// *Кассационное определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 5 февраля 2020 г. № 5-КА19-66.*

1.2.2. Самостоятельное определение метода (методов) оценки недвижимости:

Источник: ФСО №7 «Оценка недвижимости» п. 25:

«Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Данная информация приведена в Главе 4 Отчета.

Источник информации: Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки (в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

В отчете должны быть указаны:

Таблица 1.3.

Наименование сведений	Размел Отчета ,в котором указаны сведения	Сведения указываемые в порядке ст.11 ФЗ-135.
дата составления и порядковый номер отчета;	Титульный лист	Дата составления: 14.07.2022г. Порядковый номер отчета: НД-21-02/2022.
основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Раздел 1 «А» Раздел 1А» - «Задание на оценку.	Договор № НД-21-02/2022 от 21.02.2022г.
сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;	Раздел 1 «Г» Отчета	
сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями <u>статьи 16</u> настоящего Федерального закона;		Таблица 1.2.
Цель оценки	Раздел 1А» - «Задание на оценку.	
точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;	Глава 1. Раздел 1.2. «е» Отчета – «Общая информация, идентифицирующая объект оценки». Глава 2 Отчета – «Характеристики объекта оценки» Глава 1, раздел 1 «Г» - сведения о Заказчике оценки. Глава 1, раздел 1 «А» - Задание на оценку	Отдельные сведения могут дублироваться в различных частях Отчета в рамках задач, поставленных перед Исполнителем «Заданием на оценку».
дата определения стоимости объекта оценки;	Глава 1, раздел 1 «А» - Задание на оценку	
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	Глава 1, раздел 1 «А» - Задание на оценку. Глава 2 Отчета.	
Итоговая величина	Глава 1, раздел 1.4. «е».	
Ограничения и пределы применения полученного результата	Глава 1, раздел 1.5 «е».	
Последовательность определения стоимости объекта оценки		
Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта: 1. Составление Задания на оценку;		

<p>2. Заключение с Заказчиком договора возмездного оказания оценочных услуг;</p> <p>3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка: правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом.</p> <p>4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;</p> <p>5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</p> <p>7. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.</p>
--

1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Таблица 1.3.1

Этап проведения оценки	Содержание и объем работ	Результат
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.	Описание макроэкономической ситуации в стране.
	Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.	Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
	Информация об объекте оценки: 1) правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки; 2) информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях; 3) прошлые и ожидаемые доходы и затраты; 4) данные бухгалтерского учета и Отчетности, относящиеся к объекту оценки; а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.	Анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки.
	Анализ сегмента отраслевого рынка, к которому относится объект оценки.	Подбор аналогов объекта оценки.
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Анализ возможности применения трех подходов. Выбор метода оценки в разрезе каждого подхода. Осуществление расчетов величины стоимости объекта оценки.	Итоговые величины стоимости объекта оценки, полученные в результате применения выбранных методов в разрезе каждого подхода
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Обоснование удельных весов каждого подхода при определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.
Составление Отчета об оценке	Оформление Отчета об оценке.	Готовый Отчет об оценке.

1.4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика следующие документы.

**Источники информации для оценки и опись полученных от Заказчика документов
(в сканированных копиях, файлах формата word, pdf).**

- «Предписание об устранении выявленных нарушений при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства» от 26.02.14г. – 2л.

- Выписка ЕГРН от 10.07.2021г КУВИ-002/2021-85386043 – 1 шт.
- Определение Арбитражного суда города Москвы от 25.06.2021 по делу А40-255268/20

Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно п. 11 ФСО-1 При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки»

В статье 5 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

При составлении [отчета об оценке](#) оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

Копии представленных документов, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Нормативная база:

[Приказ Минфина РФ от 13.06.1995 № 49 «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств»](#) (выступает базовым документом, в соответствии с которым осуществляется процедура проверки и фиксируются ее результаты);

[Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации"](#) (предписывает, что сведения в учете проверяются проводимой ревизией, при осуществлении которой подтверждаются факты наличия активов, оценивается их состояние).

Таким образом, в рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиками, следует признать достаточной и достоверной.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источник информации: ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» п. 8, п.п. ж) *описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)».*

Объект оценки №1: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18, площадь 1 500м².

Таблица 2.1.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Местоположение

город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18

Публичная кадастровая карта

Участки 50:26:0190910:2

Земельный участок 50:26:0190910:2
город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18
Под жилую застройку Индивидуальную
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:26:0190910:2
Кадастровый квартал:	77:18:0190910
Адрес:	город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18
Площадь уточненная:	1 500 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под жилую застройку Индивидуальную
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	4 718 790 руб.

Расположение на карте относительно центра г. Москвы

Яндекс Карты

город Москва, поселение Перв

Все

Правительство Москвы

деревня Верховье, 18

Параметры

59 мин Прибытие в 14:06
55 км, без пробок: 52 мин
Посмотреть подробнее

1 ч 3 мин Прибытие в 14:11
51 км, без пробок: 53 мин

1 ч 6 мин Прибытие в 14:14
50 км, без пробок: 51 мин

Еще 3 варианта

Москва
Правительство Москвы

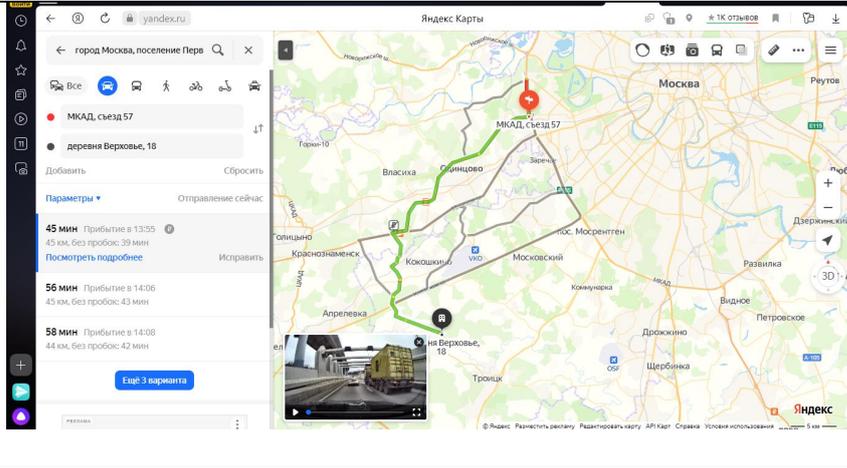
деревня Верховье, 18

Удаленность от основных транспортных магистралей

Источник: <https://maps.yandex.ru>
Удаленность от магистрали – МКАД 2 - 45 км,

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1,
ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	
<p>Обеспеченность общественным транспортом</p>	<p>- (Автобус) <u>1001</u>, <u>304</u>, <u>526</u> - ж/д транспорт (ст. Крекшино – ст. Ватуткин) - личный автотранспорт</p>
<p>Окружающая застройка ЗУ (вид и категория участков)</p>	<p>Объект оценки расположен в месте с единообразным профилем земельных участков: земли населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилого строительства: - 77:18:0190910:211 - 77:18:0190910:3 - 77:18:0190910:5</p>
<p>Краткая характеристика местоположения</p>	<p>Верховье — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года была в составе Наро-Фоминского района Московской области). Входит в состав поселения Первомайское⁴. Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 18 человек (10 мужчин и 8 женщин). По данным на 2005 год, в деревне проживало 25 человек.</p>
<p>Экологическая обстановка</p>	<p>хорошая</p>

Данные публичной кадастровой карты <https://pkk.rosreestr.ru>

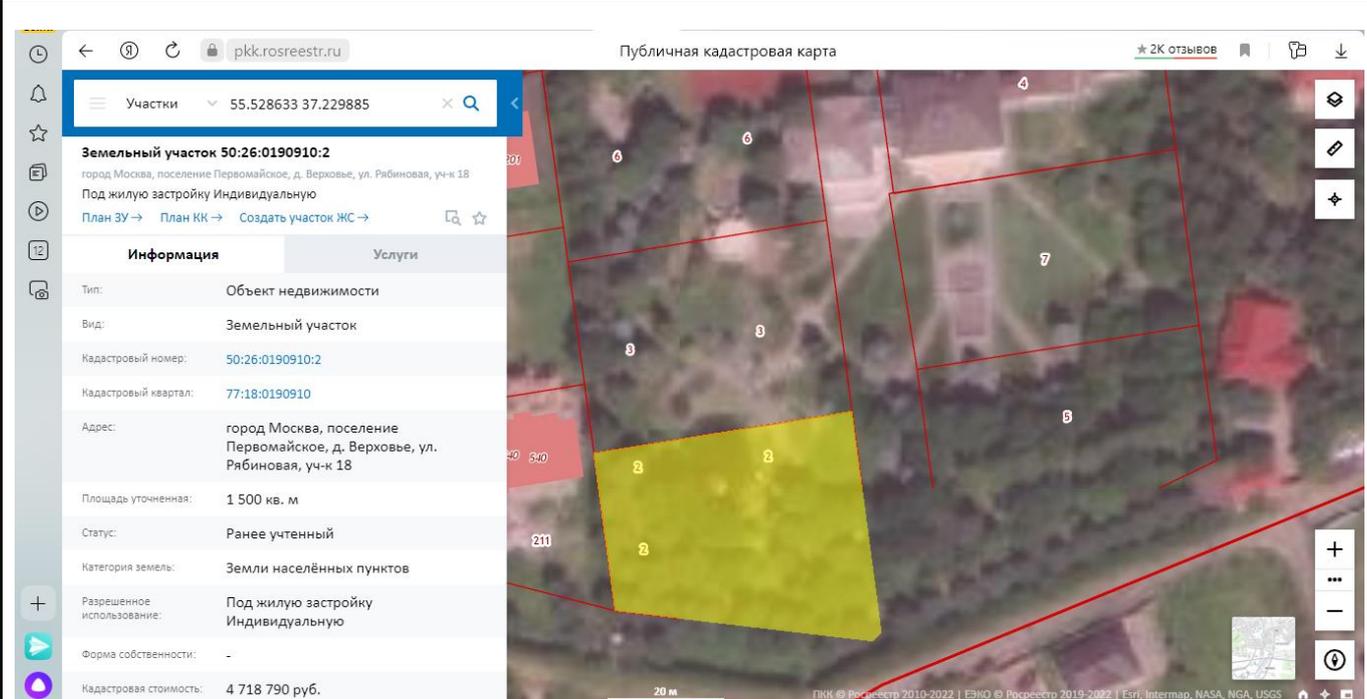
	
<p>Земельный участок 50:26:0190910:2</p>	

ТАБЛИЦА 2.1.1.

⁴ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_(Москва))

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Указываемые данные								
Заказчик, реквизиты Заказчика, ФИО Заказчика	Финансовый управляющий Куликов Дмитрий Игоревич. Арбитражный суд г. Москвы постановил: «Заявление АО РИАБАНК о признании несостоятельным (банкротом) Пилыщикова Дмитрия Евгеньевича признать обоснованным. Ввести в отношении Пилыщикова Дмитрия Евгеньевича процедуру реструктуризации долгов гражданина. Утвердить финансовым управляющим должника Куликова Дмитрия Игоревича (член САУ «СРО «ДЕЛО», адрес для направления корреспонденции: 115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27, Куликову Д.И.).»							
Балансовая стоимость, руб.	Данных нет							
Количественные характеристики Объекта оценки								
Объект	Категория	Вид разреш.исполь-я	Общая площадь, м2	Год приобретения	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Обременения и ограничения права	Правоподтверждающий документ
Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18, площадь 1 500м2.	Земли населенных пунктов	ИЖС	1 500	-	50:26:0190910:2	4 718 790 руб.	Запрещение регистрации\50:26:0190910:2-77/055/2020-4, 50:26:0190910:2-77/017/2019-3, 0:26:0190910:2-77/017/2018-2\\ ипотека - 77-77-17/069/2012-373	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 28.09.2001
Ландшафт	Ведущий тип ландшафта – лесостепи.							
Рельеф	Перепады 0,5-1м.							
Форма	прямоугольник							
Наличие ОКС	Наличествует, вынесено предписание о сносе ОКС (жилой дом)							
Коммуникации	По границе: электричество. На участке – вода, канализация.							
Информация о физическом износе и устареваниях объектов	Не относится к данному типу объектов							
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости \\\КУВИ-002/2021-85386043 от 10.07.2021							

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail:
kylon7701@yandex.ru

--	--

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Объект оценки №2: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:3, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17., площадь 1 500м2.

Таблица 2.2.

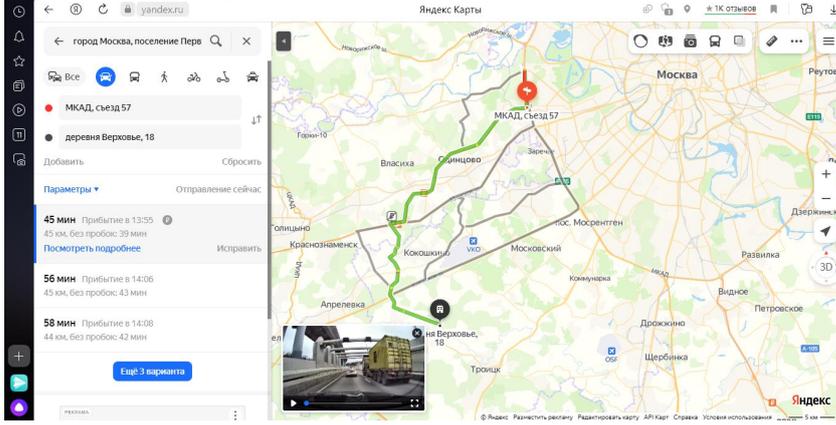
Местоположение	город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18

Расположение на карте относительно центра г. Москвы

Удаленность от основных транспортных магистралей	Источник: https://maps.yandex.ru Удаленность от магистрали – МКАД 2 - 45 км,

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	
<p>Обеспеченность общественным транспортом</p>	<p>- (Автобус) 1001, 304, 526 - ж/д транспорт (ст. Кречино – ст. Ватуткин) - личный автотранспорт</p>
<p>Окружающая застройка ЗУ (вид и категория участков)</p>	<p>Объект оценки расположен в месте с единообразным профилем земельных участков: земли населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилого строительства: - 77:18:0190910:211 - 77:18:0190910:3 - 77:18:0190910:5</p>
<p>Краткая характеристика местоположения</p>	<p>Верховье — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года была в составе Наро-Фоминского района Московской области). Входит в состав поселения Первомайское⁵. Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 18 человек (10 мужчин и 8 женщин). По данным на 2005 год, в деревне проживало 25 человек.</p>
<p>Экологическая обстановка</p>	<p>хорошая</p>

Данные публичной кадастровой карты <https://pkk.rosreestr.ru>

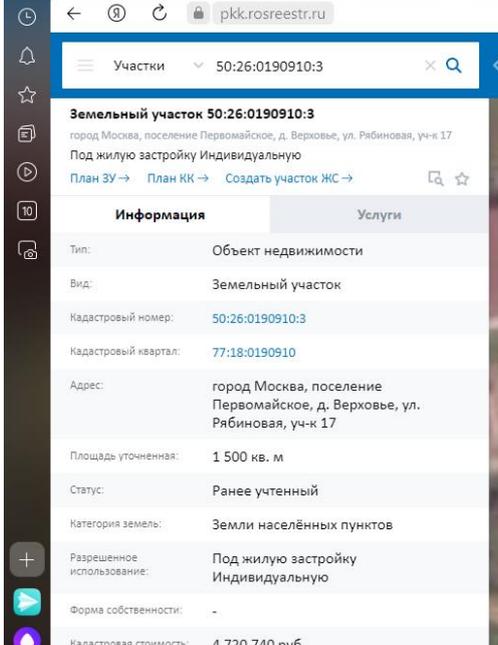
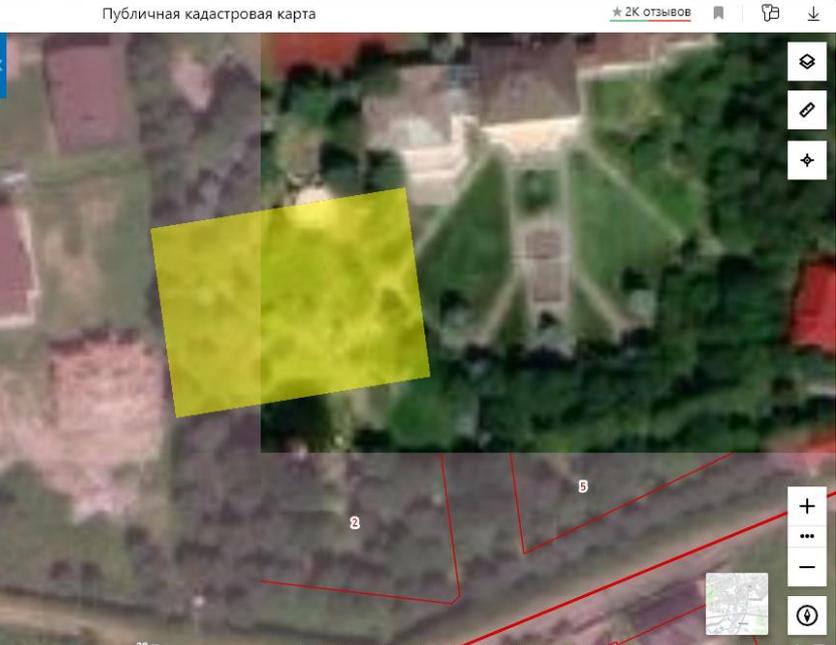
	
---	--

Таблица 2.2.1

⁵ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_(Москва))

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail:

kylon7701@yandex.ru

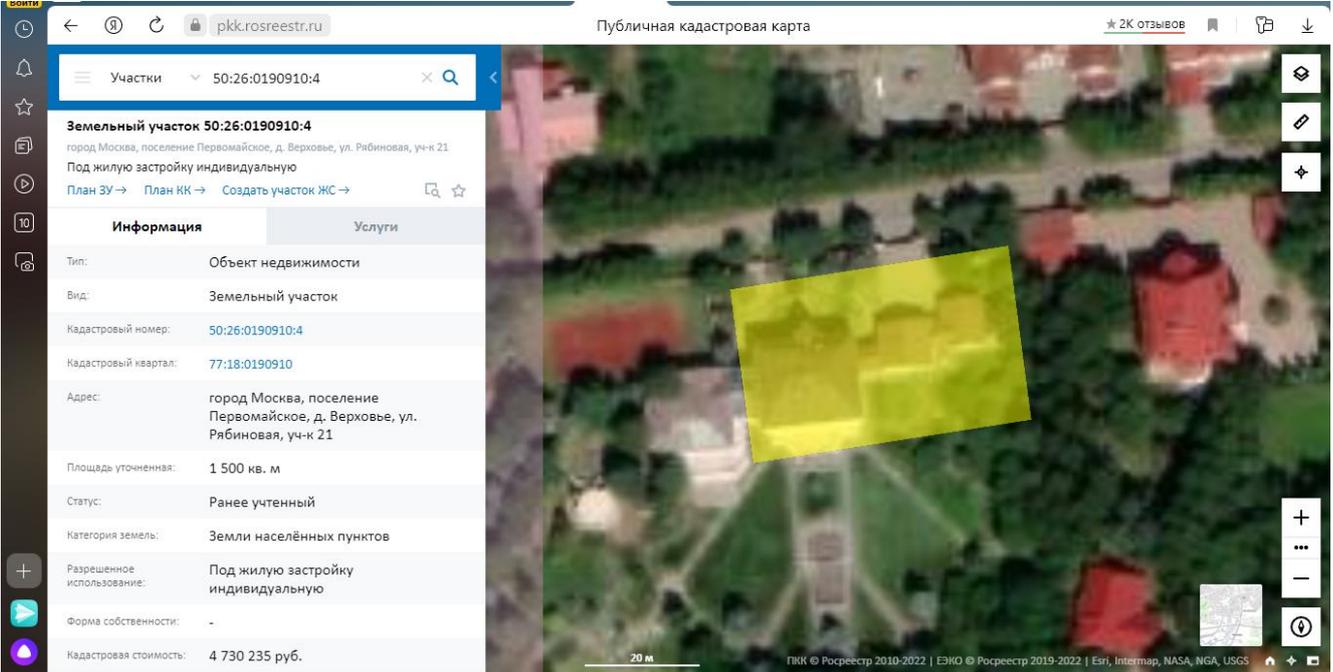
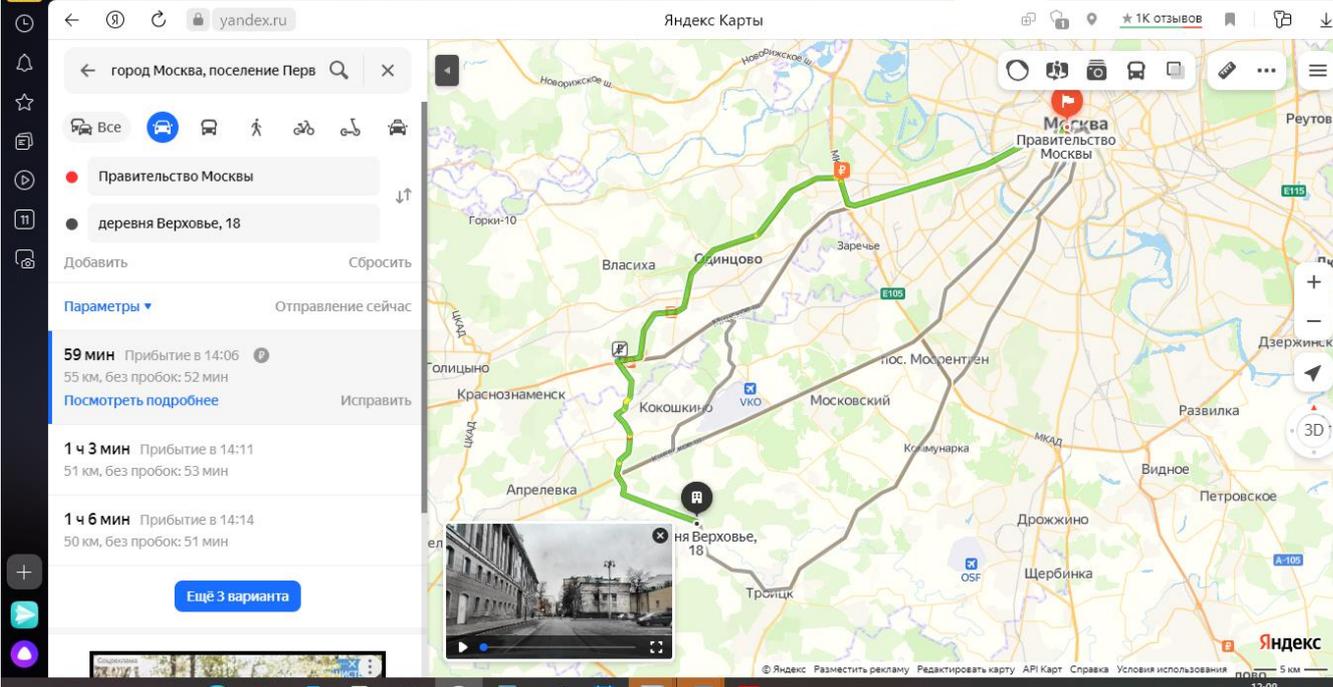
Указываемые данные								
Заказчик, реквизиты Заказчика, ФИО Заказчика	Финансовый управляющий Куликов Дмитрий Игоревич. Арбитражный суд г. Москвы постановил: «Заявление АО РИАБАНК о признании несостоятельным (банкротом) Пилыщикова Дмитрия Евгеньевича признать обоснованным. Ввести в отношении Пилыщикова Дмитрия Евгеньевича процедуру реструктуризации долгов гражданина. Утвердить финансовым управляющим должника Куликова Дмитрия Игоревича (член САУ «СРО «ДЕЛО», адрес для направления корреспонденции: 115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27, Куликову Д.И.).»							
Балансовая стоимость, руб.	Данных нет							
Количественные характеристики Объекта оценки								
Объект	Категория	Вид разреш.исполь-я	Общая площадь, м2	Год приобретения	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Обременения и ограничения права	Правоподтверждающий документ
Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:3, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17, площадь 1 500м2.	Земли населенных пунктов	ИЖС	1 500	-	50:26:0190910:3	4 720 740 руб.	Запрещение регистрации\50:26:0190910:2-77/055/2020-4, 50:26:0190910:2-77/017/2019-3, 0:26:0190910:2-77/017/2018-2\\ ипотека - 77-77-17/069/2012-373	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 28.09.2001
Ландшафт	Ведущий тип ландшафта – лесостепи.							
Рельеф	Перепады 0,5-1м.							
Форма	прямоугольник							
Наличие ОКС	Наличествует, вынесено предписание о сносе ОКС (жилой дом)							
Коммуникации	По границе: электричество. На участке – вода, канализация.							
Информация о физическом износе и устареваниях объектов	Не относится к данному типу объектов							
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости \\\КУВИ-002/2021-85386043 от 10.07.2021							

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

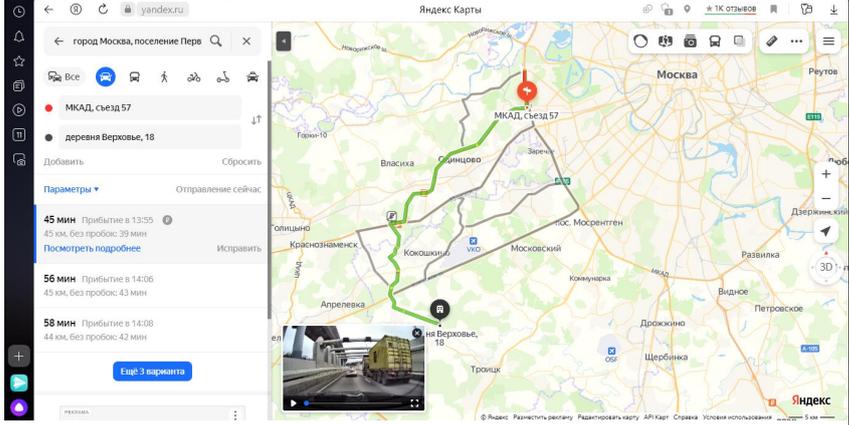
Объект оценки №3: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:4, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21., площадь 1 500м2.

Таблица 2.3.

Местоположение	город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18
	
Расположение на карте относительно центра г. Москвы	
	
Удаленность от основных транспортных магистралей	Источник: https://maps.yandex.ru Удаленность от магистрали – МКАД 2 - 45 км,

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	
<p>Обеспеченность общественным транспортом</p>	<p>- (Автобус) 1001, 304, 526 - ж/д транспорт (ст. Крещино – ст. Ватуткин) - личный автотранспорт</p>
<p>Окружающая застройка ЗУ (вид и категория участков)</p>	<p>Объект оценки расположен в месте с единообразным профилем земельных участков: земли населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилого строительства: - 77:18:0190910:211 - 77:18:0190910:3 - 77:18:0190910:5</p>
<p>Краткая характеристика местоположения</p>	<p>Верховье — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года была в составе Наро-Фоминского района Московской области). Входит в состав поселения Первомайское⁶. Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 18 человек (10 мужчин и 8 женщин). По данным на 2005 год, в деревне проживало 25 человек.</p>
<p>Экологическая обстановка</p>	<p>хорошая</p>

Данные публичной кадастровой карты <https://pkk.rosreestr.ru>

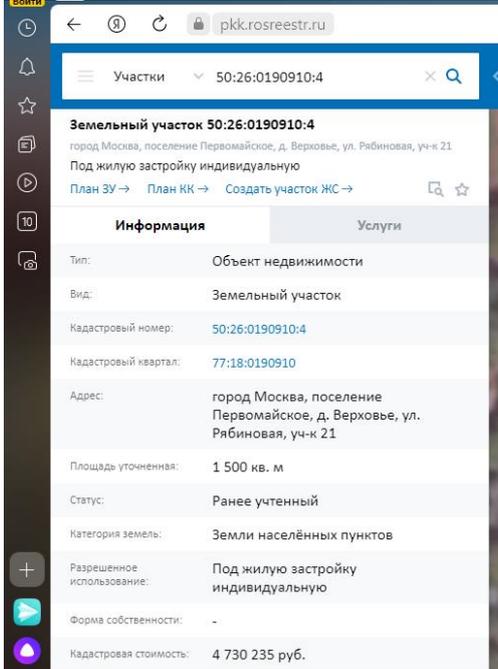
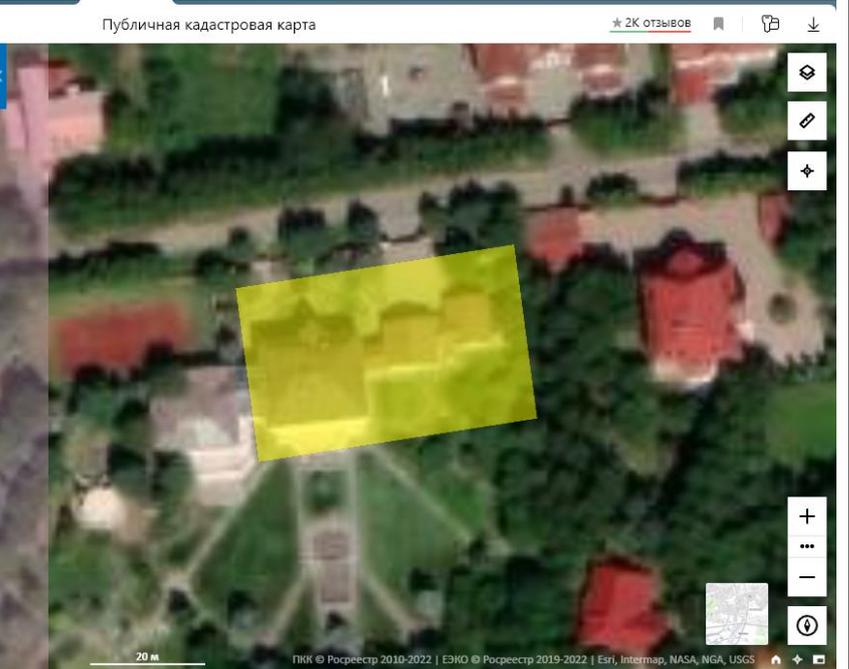
	
---	--

таблица 2.3.1

⁶ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_(Москва))

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Указываемые данные								
Заказчик, реквизиты Заказчика, ФИО Заказчика	Финансовый управляющий Куликов Дмитрий Игоревич. Арбитражный суд г. Москвы постановил: «Заявление АО РИАБАНК о признании несостоятельным (банкротом) Пилыцкого Дмитрия Евгеньевича признать обоснованным. Ввести в отношении Пилыцкого Дмитрия Евгеньевича процедуру реструктуризации долгов гражданина. Утвердить финансовым управляющим должника Куликова Дмитрия Игоревича (член САУ «СРО «ДЕЛО», адрес для направления корреспонденции: 115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27, Куликову Д.И.).»							
Балансовая стоимость, руб.	Данных нет							
Количественные характеристики Объекта оценки								
Объект	Категория	Вид разреш.исполь-я	Общая площадь, м2	Год приобретения	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Обременения и ограничения права	Правоподтверждающий документ
Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:4, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21., площадь 1 500м2.	Земли населенных пунктов	ИЖС	1 500	-	50:26:0190910:4	4 730 235 руб.	Запрещение регистрации\ 50:26:0190910:4-77/055/2020-3\ 50:26:0190910:4-77/017/2019-2\ 50:26:0190910:4-77/017/2018-1, ипотека 7-77-17/069/2012-373	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 28.09.2001
Ландшафт	Ведущий тип ландшафта – лесостепи.							
Рельеф	Перепады 0,5-1м.							
Форма	прямоугольник							
Наличие ОКС	Наличествует, вынесено предписание о сносе ОКС (жилой дом)							
Коммуникации	По границе: электричество. На участке – вода, канализация.							
Информация о физическом износе и устареваниях объектов	Не относится к данному типу объектов							
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости \\\КУВИ-002/2021-85386043 от 10.07.2021							

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

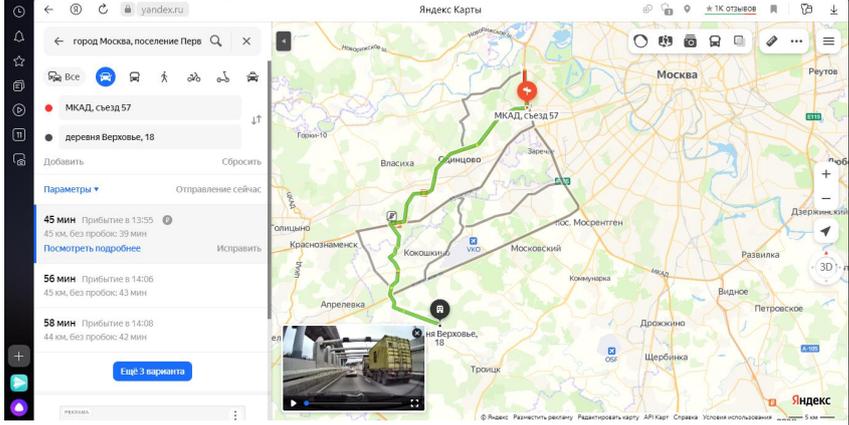
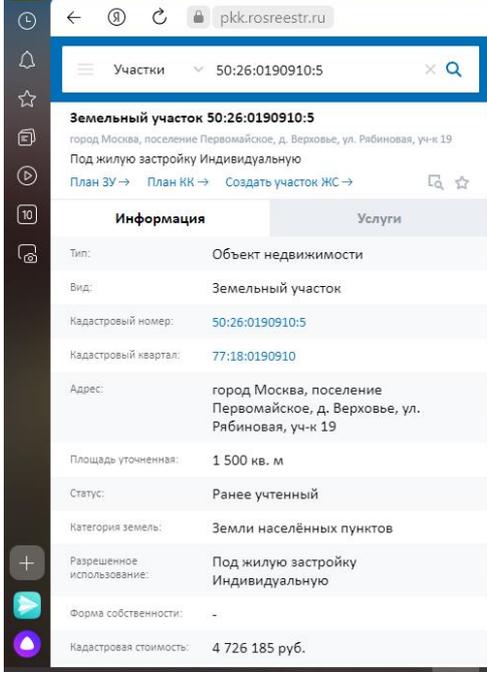
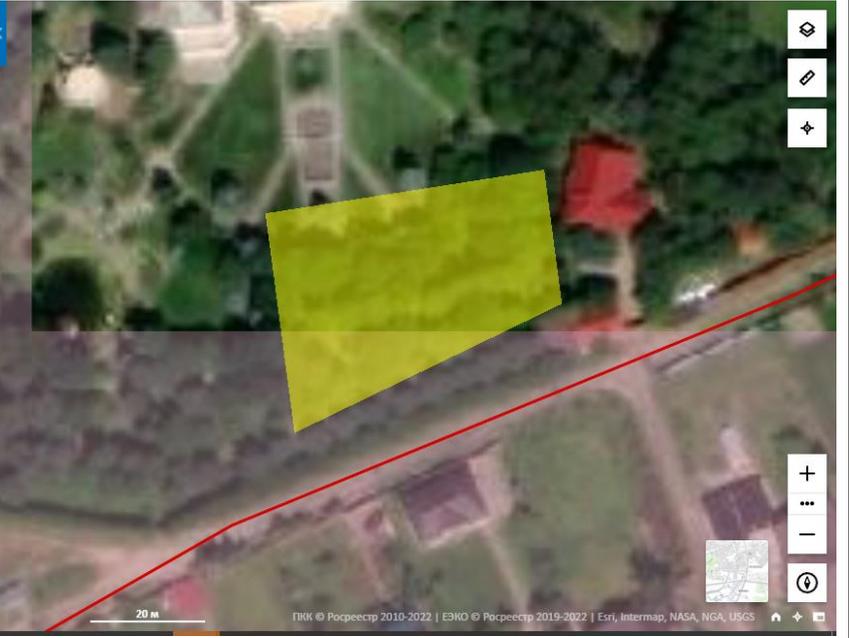
Объект оценки №4: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:5, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19, площадь 1 500м2.

Таблица 2.4.

Местоположение	город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18
Расположение на карте относительно центра г. Москвы	
Удаленность от основных транспортных магистралей	Источник: https://maps.yandex.ru Удаленность от магистрали – МКАД 2 - 45 км,

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	
<p>Обеспеченность общественным транспортом</p>	<p>- (Автобус) 1001, 304, 526 - ж/д транспорт (ст. Кречино – ст. Ватуткин) - личный автотранспорт</p>
<p>Окружающая застройка ЗУ (вид и категория участков)</p>	<p>Объект оценки расположен в месте с единообразным профилем земельных участков: земли населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилого строительства: - 77:18:0190910:211 - 77:18:0190910:3 - 77:18:0190910:5</p>
<p>Краткая характеристика местоположения</p>	<p>Верховье — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года была в составе Наро-Фоминского района Московской области). Входит в состав поселения Первомайское⁷. Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 18 человек (10 мужчин и 8 женщин). По данным на 2005 год, в деревне проживало 25 человек.</p>
<p>Экологическая обстановка</p>	<p>хорошая</p>
<p>Данные публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru</p>	
	

⁷ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_(Москва))

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

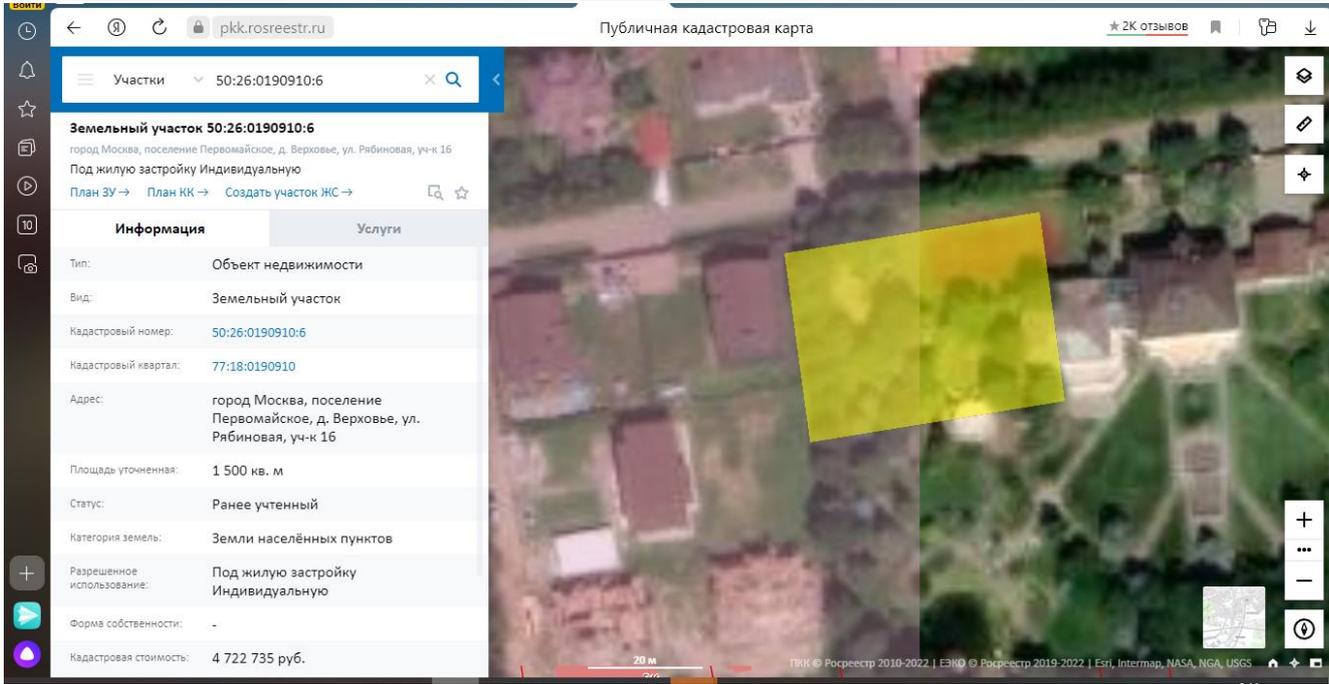
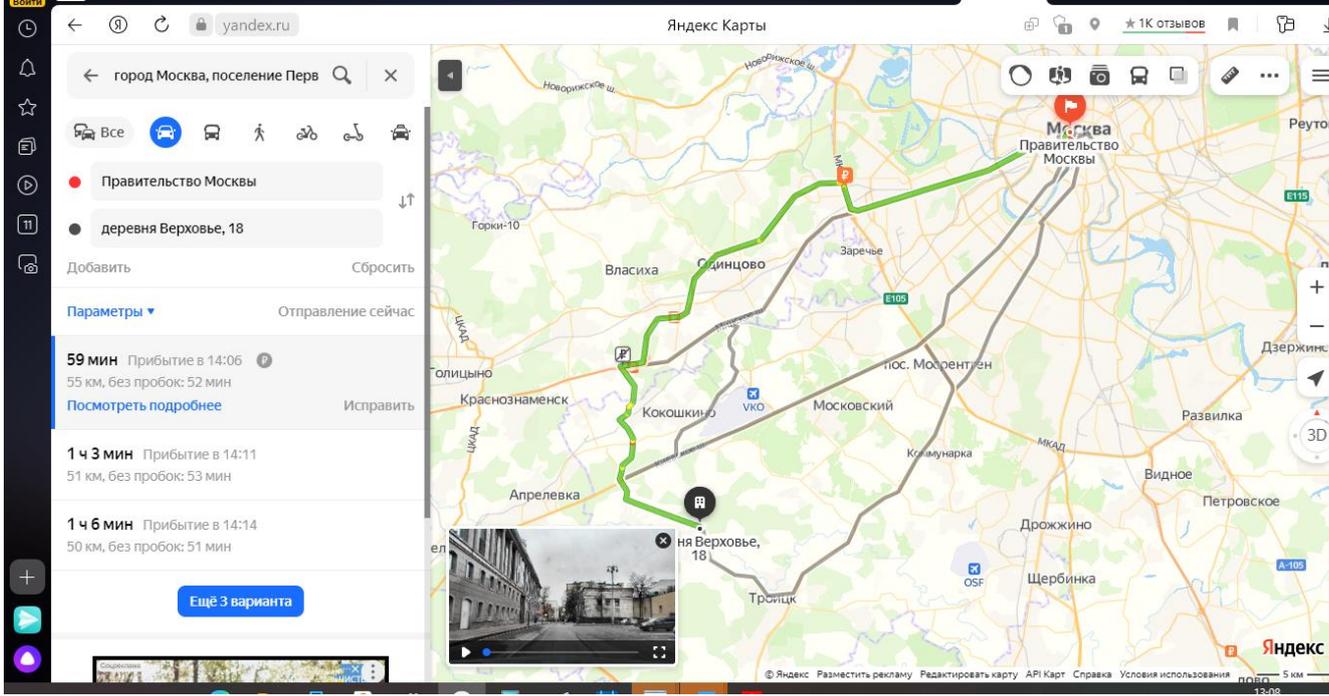
Указываемые данные								
Заказчик, реквизиты Заказчика, ФИО Заказчика	Финансовый управляющий Куликов Дмитрий Игоревич. Арбитражный суд г. Москвы постановил: «Заявление АО РИАБАНК о признании несостоятельным (банкротом) Пилыцкого Дмитрия Евгеньевича признать обоснованным. Ввести в отношении Пилыцкого Дмитрия Евгеньевича процедуру реструктуризации долгов гражданина. Утвердить финансовым управляющим должника Куликова Дмитрия Игоревича (член САУ «СРО «ДЕЛО», адрес для направления корреспонденции: 115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27, Куликову Д.И.).»							
Балансовая стоимость, руб.	Данных нет							
Количественные характеристики Объекта оценки								
Объект	Категория	Вид разреш.исполь-я	Общая площадь, м2	Год приобретения	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Обременения и ограничения права	Правоподтверждающий документ
Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:5, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19, площадь 1 500м2.	Земли населенных пунктов	ИЖС	1 500	-	50:26:0190910:5	4 726 185 руб.	Запрещение регистрации\ 50:26:0190910:4-77/055/2020-3\ 50:26:0190910:4-77/017/2019-2\ 50:26:0190910:4-77/017/2018-1, ипотека 7-77-17/069/2012-373	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 28.09.2001
Ландшафт	Ведущий тип ландшафта – лесостепи.							
Рельеф	Перепады 0,5-1м.							
Форма	прямоугольник							
Наличие ОКС	Наличествует, вынесено предписание о сносе ОКС (жилой дом)							
Коммуникации	По границе: электричество. На участке – вода, канализация.							
Информация о физическом износе и устареваниях объектов	Не относится к данному типу объектов							
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости \\\КУВИ-002/2021-85386043 от 10.07.2021							

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Объект оценки №5: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16, площадь 1 500м2

Таблица 2.5.

Местоположение	город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18
	
Расположение на карте относительно центра г. Москвы	
	
Удаленность от основных транспортных магистралей	Источник: https://maps.yandex.ru Удаленность от магистрали – МКАД 2 - 45 км,

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

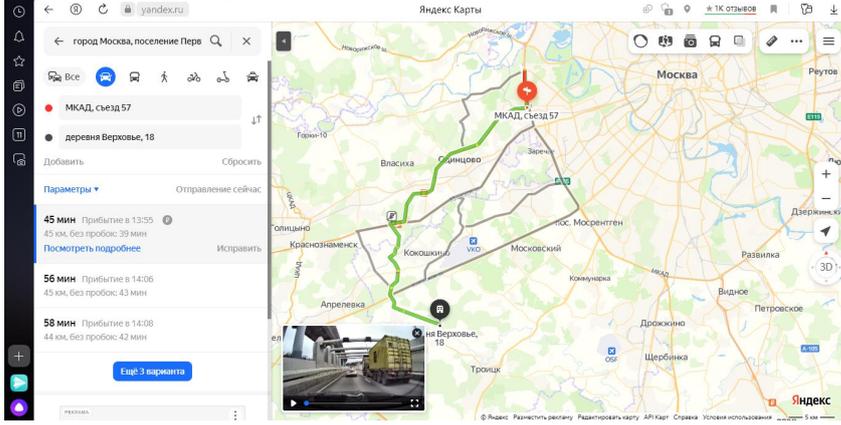
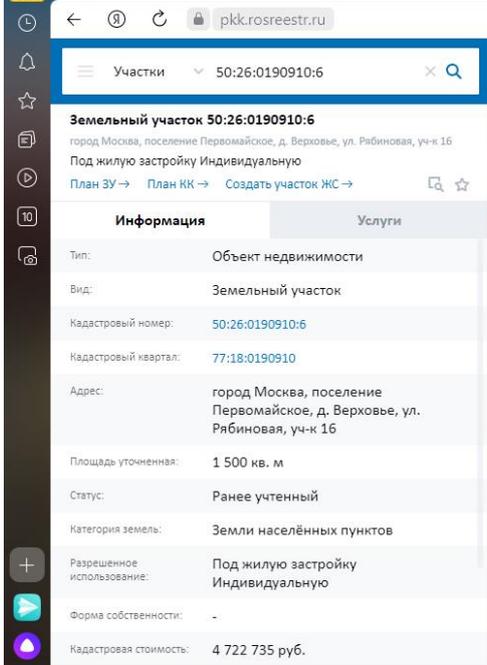
	
<p>Обеспеченность общественным транспортом</p>	<p>- (Автобус) 1001, 304, 526 - ж/д транспорт (ст. Кречино – ст. Ватутинки) - личный автотранспорт</p>
<p>Окружающая застройка ЗУ (вид и категория участков)</p>	<p>Объект оценки расположен в месте с единообразным профилем земельных участков: земли населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилого строительства: - 77:18:0190910:211 - 77:18:0190910:3 - 77:18:0190910:5</p>
<p>Краткая характеристика местоположения</p>	<p>Верховье — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года была в составе Наро-Фоминского района Московской области). Входит в состав поселения Первомайское⁸. Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 18 человек (10 мужчин и 8 женщин). По данным на 2005 год, в деревне проживало 25 человек.</p>
<p>Экологическая обстановка</p>	<p>хорошая</p>
<p>Данные публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru</p>	
	

Таблица 2.5.1

⁸ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_(Москва))

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail:

kylon7701@yandex.ru

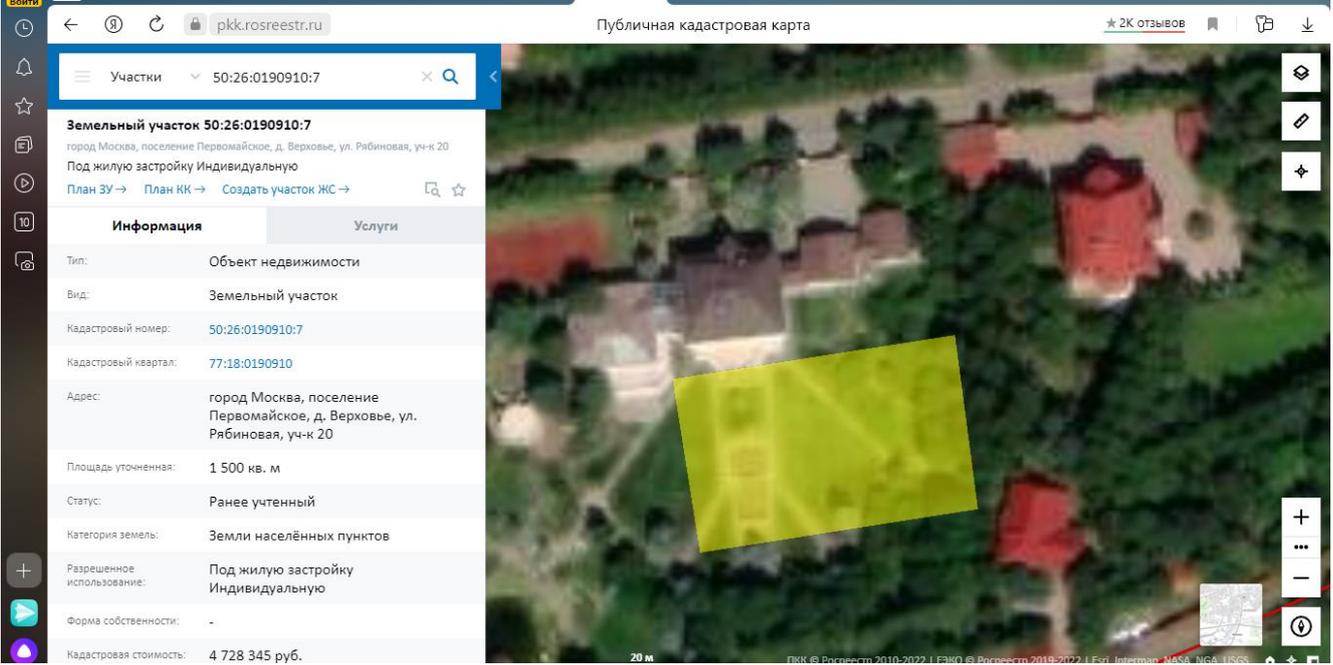
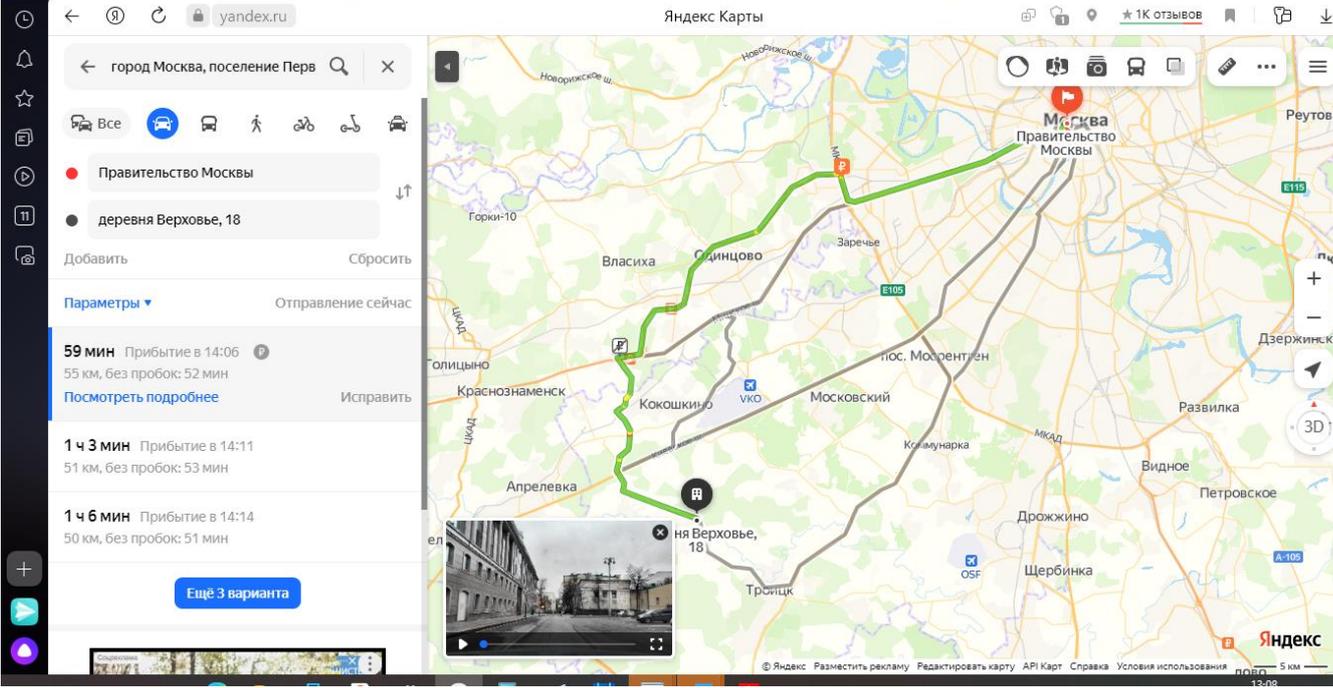
Указываемые данные								
Заказчик, реквизиты Заказчика, ФИО Заказчика	Финансовый управляющий Куликов Дмитрий Игоревич. Арбитражный суд г. Москвы постановил: «Заявление АО РИАБАНК о признании несостоятельным (банкротом) Пилыцикова Дмитрия Евгеньевича признать обоснованным. Ввести в отношении Пилыцикова Дмитрия Евгеньевича процедуру реструктуризации долгов гражданина. Утвердить финансовым управляющим должника Куликова Дмитрия Игоревича (член САУ «СРО «ДЕЛО», адрес для направления корреспонденции: 115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27, Куликову Д.И.).»							
Балансовая стоимость, руб.	Данных нет							
Количественные характеристики Объекта оценки								
Объект	Категория	Вид разреш.исполь-я	Общая площадь, м2	Год приобретения	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Обременения и ограничения права	Правоподтверждающий документ
Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16, площадь 1 500м2	Земли населенных пунктов	ИЖС	1 500	-	50:26:0190910:6	4 722 735 руб.	Запрещение регистрации\ 50:26:0190910:4-77/055/2020-3\\ 50:26:0190910:4-77/017/2019-2\\ 50:26:0190910:4-77/017/2018-1, ипотека 7-77-17/069/2012-373	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 28.09.2001
Ландшафт	Ведущий тип ландшафта – лесостепи.							
Рельеф	Перепады 0,5-1м.							
Форма	прямоугольник							
Наличие ОКС	Налицествует, вынесено предписание о сносе ОКС (жилой дом)							
Коммуникации	По границе: электричество. На участке – вода, канализация.							
Информация о физическом износе и устареваниях объектов	Не относится к данному типу объектов							
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости \\\КУВИ-002/2021-85386043 от 10.07.2021							

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Объект оценки №6: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:7, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20, площадь 1 500м2

Таблица 2.6.

Местоположение	город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18
	
Расположение на карте относительно центра г. Москвы	
	
Удаленность от основных транспортных магистралей	Источник: https://maps.yandex.ru Удаленность от магистрали – МКАД 2 - 45 км,

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

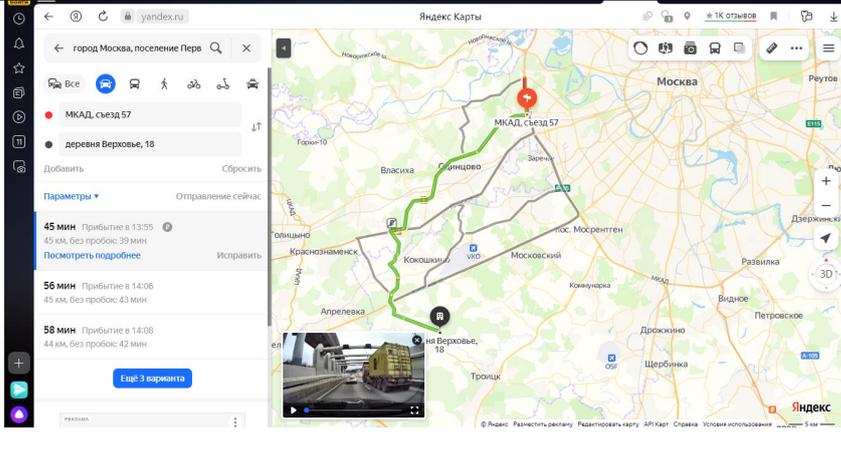
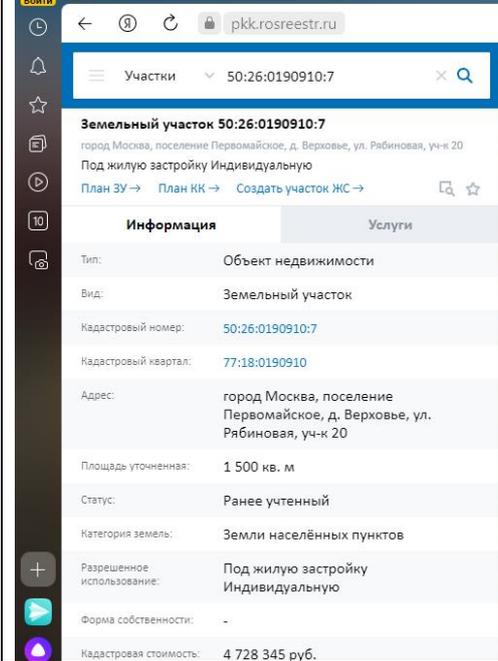
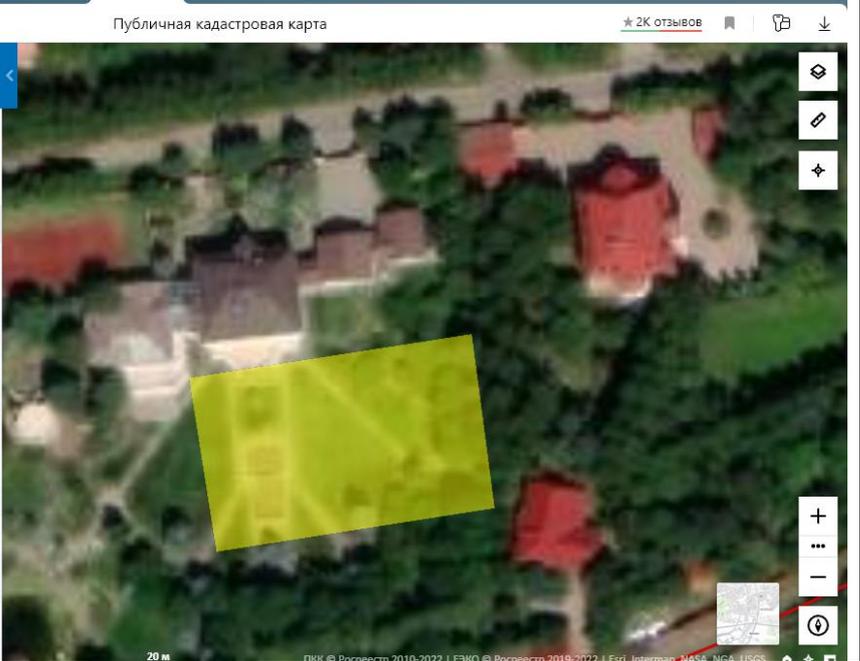
	
<p>Обеспеченность общественным транспортом</p>	<p>- (Автобус) 1001, 304, 526 - ж/д транспорт (ст. Кречино – ст. Ватуткин) - личный автотранспорт</p>
<p>Окружающая застройка ЗУ (вид и категория участков)</p>	<p>Объект оценки расположен в месте с единообразным профилем земельных участков: земли населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилого строительства: - 77:18:0190910:211 - 77:18:0190910:3 - 77:18:0190910:5</p>
<p>Краткая характеристика местоположения</p>	<p>Верховье – деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года была в составе Наро-Фоминского района Московской области). Входит в состав поселения Первомайское⁹. Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 18 человек (10 мужчин и 8 женщин). По данным на 2005 год, в деревне проживало 25 человек.</p>
<p>Экологическая обстановка</p>	<p>хорошая</p>
<p>Данные публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru</p>	
	

Таблица 2.6.1

⁹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Верховье_(Москва))

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail:

kylon7701@yandex.ru

Указываемые данные								
Заказчик, реквизиты Заказчика, ФИО Заказчика	Финансовый управляющий Куликов Дмитрий Игоревич. Арбитражный суд г. Москвы постановил: «Заявление АО РИАБАНК о признании несостоятельным (банкротом) Пилыщикова Дмитрия Евгеньевича признать обоснованным. Ввести в отношении Пилыщикова Дмитрия Евгеньевича процедуру реструктуризации долгов гражданина. Утвердить финансовым управляющим должника Куликова Дмитрия Игоревича (член САУ «СРО «ДЕЛО», адрес для направления корреспонденции: 115533, г. Москва, ул. Высоцкая, дом № 21, кв. 27, Куликову Д.И.).»							
Балансовая стоимость, руб.	Данных нет							
Количественные характеристики Объекта оценки								
Объект	Категория	Вид разреш.исполь- я	Общая пло- щадь, м2	Год при- обретения	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Обременения и ограничения права	Правоподтверждающий документ
Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:7, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20, площадь 1 500м2	Земли населенных пунктов	ИЖС	1 500	-	50:26:0190910:7	4 728 345 руб.	Запрещение регистрации\ 50:26:0190910:4-77/055/2020-3\ 50:26:0190910:4-77/017/2019-2\ 50:26:0190910:4-77/017/2018-1, ипотека 7-77-17/069/2012-373	Договор купли- продажи земельного участка, выдан 28.09.2001
Ландшафт	Ведущий тип ландшафта – лесостепи.							
Рельеф	Перепады 0,5-1м.							
Форма	прямоугольник							
Наличие ОКС	Наличествует, вынесено предписание о сносе ОКС (жилой дом)							
Коммуникации	По границе: электричество. На участке – вода, канализация.							
Информация о физическом износе и устареваниях объектов	Не относится к данному типу объектов							
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости <u>\\КУВИ-002/2021-85386043</u> от 10.07.2021							

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки

Политическая ситуация в России в 2021 году.

События в России:

1. Всплеск активности несистемной оппозиции, прежде всего, сторонников А. Навального, в начале года, связанный с его возвращением в страну, задержанием и впоследствии, судом. В определенной степени это можно оценивать как пробный шар «бархатной» революции, оказавшийся крайне неудачным из-за неадекватной оценки оппозиционерами, как собственных ресурсов, так и уровня стабильности социальной ситуации в стране, а также степени консолидации российских элит.
2. Выборы депутатов Государственной Думы, результатом которых стал рост плюрализма (пока только в краткосрочной перспективе) парламента, выразившийся в увеличении количества парламентских партий, в умеренно оппозиционной позиции фракции «Новых людей» и заметном аналогичном тренде в части КПРФ, увеличившей свое представительство, в заметном отходе от предзаданности результатов фракционного голосования, в том числе во фракции «Единой России», в применении спикером парламента технологии апелляции к общественному мнению по одному из наиболее болезненных вопросов законотворчества (введение QR-кодов).
3. Усиление интеграционного вектора в рамках Союзного государства с Беларусью на фоне международной изоляции последней, но, как обычно, с чередованием наступлений и отскоков, обусловленным железной хваткой А. Лукашенко в суверенитет и собственную власть, ставшими для него единым целым. При этом, возможности для внешнеполитического маневра у президента Беларуси принципиально сузились.
4. Волнообразная динамика отношений с США — от ожиданий «разрядки» в связи с подготовкой саммита в Женеве до серьезной «подморозки» в конце года после фактически ультиматума НАТО со стороны России, заявившей о неприемлемости любой военной активности блока в сопредельных с Россией странах.
5. Начало реализации на исходе года запрограммированной новой редакцией Конституции РФ реформы «единой системы публичной власти», довольно заметно меняющей институциональный дизайн российского федерализма и местного самоуправления.

2. События в мире:

1. Вывод вооруженных сил США из Афганистана и стремительный приход к центральной власти в этой стране талибов («Талибан» — запрещенная в РФ организация) сформировали новую зону нестабильности и, с другой стороны, возможностей для региональных игроков (Китая, Турции, России).
2. Рост напряженности в отношениях ЕС и НАТО, с одной стороны, и России и Беларуси, с другой, по целому ряду причин или, скорее, поводов, продолжающих вектор, заданный в предыдущие годы и используемых всеми сторонами противостояния для самоутверждения в качестве субъектов международной и внутренней политики.
3. Уход с поста канцлера Германии А. Меркель после 16-летнего пребывания в должности и смена правительства в целом нарушили более-менее устойчивые схемы взаимоотношений как внутри ЕС, так и на международном уровне. Теперь Германия (по крайней мере, на время) утрачивает значительную часть внешнеполитической автономии и становится больше зависимой в этом отношении от ЕС, что является и вызовом внешней политике России.
4. Очередные пандемийные волны и возникновение на исходе года новой мутации коронавируса, собственно, не являются «политическими» событиями, но, как было отмечено ранее, становятся мощнейшими факторами, влияющими на социальные, экономические и политические процессы, в том числе, потому, что заставляют пересматривать привычные модели поведения (как на массовом, так и на элитарном уровнях) и ставят под сомнение эффективность политических элит, которые, в свою очередь, пытаются эту эффективность продемонстрировать — зачастую самым экстравагантным и деструктивным образом.

Выводы¹⁰:

¹⁰ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zh_yanvar_2021/

- Снижение ВВП, согласно оценке Росстата, по итогам 2021 года составило 3,1% после роста экономики в 2020 году на 2% в реальном выражении;
- Промпроизводство в январе 2022 года замедлило свое снижение в годовом выражении до 0,5%. Однако по итогам 2021 года индекс промышленного производства сократился;
- В банковском секторе по итогам 2020 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 1,6 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 781,6 млрд руб.) по сравнению с 2 трлн руб.;
- Величина внешнего долга страны на 1 января 2022 года сократилась за год на 4,3% до 470,1 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 7,5% до 595,8 млрд долл.

Анализ влияния и тенденции в макроэкономике:

- на рынок объекта оценки будет и в дальнейшем влиять ослабление рубля, так как имеются объекты иностранного производства, или оборудования, иностранного производства на котором данные объекты в производятся.
- среди негативных факторов: нестабильная экономическая обстановка, вывод средств за рубеж, снижение инвестиционных потоков,
- отрицательная динамика на рынке недвижимости, говорящая о стагнации рынка,
- слабая динамика по восстановлению ставки капитализации на докризисном уровне
- слабоотрицательный вклад сельского хозяйства в ВВП.

Из положительных тенденций:

- в какой-то части оживлению рынка поспособствует ослабление курса рубля,
- наличие фундаментального спроса на объекты недвижимости,
- рост потребительского спроса

Выводы:

Экономическая динамика в 2021 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- инфляция при условии отсутствия негативных сценариев развития событий будет оставаться в пределах 4-5%,
- экономика не продемонстрирует ускорение темпов экономического роста.
- оценка темпа роста расходов на конечное потребление в 2022 году будет скорректирована вниз – до 5,0 %,
- профицит федерального бюджета будет в пределах 1,0% ВВП.

Анализ макроэкономических факторов: о текущей ценовой ситуации на 23.03.2022¹¹.

За неделю с 12 по 18 марта 2022 года потребительские цены выросли на 1,93% под влиянием повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров, а также продолжения переноса в цены произошедшего ослабления рубля. Несмотря на продолжающееся замедление, основной вклад в инфляцию по-прежнему вносят непродовольственные товары (2,58% после 3,16% и 4,52% в предыдущие две недели). На продовольственные товары цены выросли на 2,01% преимущественно за счет продуктов питания, за исключением овощей и фруктов. Сдерживающее влияние оказало снижение темпов роста цен в секторе туристических и регулируемых услуг (1,02% после 2,37%) при замедлении удорожания услуг зарубежного туризма. Потребительская инфляция с 12 по 18 марта 1. За неделю с 12 по 18 марта инфляция составила 1,93%.

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 2,01%. Увеличились темпы роста цен на продукты питания, за исключением овощей и фруктов (1,72% после 1,32% недель ранее), за счет удорожания широкого круга продовольственных товаров. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 3,83% (4,76% недель ранее).

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 2,58% (3,16% и 4,52% в предыдущие две недели). На отчетной неделе замедлилось удорожание электро- и бытовых приборов (2,01%), строительных материалов (1,24%), медикаментов (2,91%), а также легковых автомобилей (4,28%). На автомобильный бензин цены продолжили снижаться (-0,06% после -0,08%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг темпы роста цен снизились (1,02% после 2,37% недель ранее) при замедлении удорожания услуг зарубежного туризма, санаторно-оздоровительных, а также околонулевого роста цен на услуги гостиниц. Мировые рынки

5. На неделе с 11 по 18 марта на мировых рынках продовольствия преобладал нисходящий тренд. Подешевели пшеница – на 1,8%, кукуруза – на 3,0%, сахар-сырец – на 1,6%, соя – на 1,3%, соевое и пальмовое масло – на 12,0% и 15,0%, свинина – на 3,2% (неделей ранее темпы прироста их цен составили от - 19,1% до +7,0%, в феврале – от -1,4% до +17,2%). Цены на говядину повысились на 2,0% после стабилизации недель ранее (+2,2% месяцем ранее). В среднем за период с начала марта мировые продовольственные цены превысили свой прошлогодний уровень на 26,4%. РЕЗЮМЕ 2 23 марта 2022 г.

¹¹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/c75d16fccbbe4e2ecd22cacf25ac3c6d/23032022.pdf>

6. На мировом рынке удобрений на прошедшей неделе стоимость азотных удобрений увеличилась на 2,7%, смешанных – на 14,5%, калийных – на 1,3% (+31,7%, +19,6% и 12,8% недель ранее; -12,4%, +1,4% и -3,0% в феврале). В годовом выражении прирост цен в марте составил от +17,0% до +133,5%.

7. На мировом рынке черных металлов на рассматриваемой неделе рост цен приостановился по большинству товарных позиций, за исключением железной руды. Ее фьючерсные цены увеличились на 3,2% (после стабилизации недель ранее и +5,3% в феврале). Стоимость металлолома не изменилась, арматуры – снизилась на 0,6% (+4,4% и +10,5% недель ранее; +7,3% и +5,6% в феврале). В годовом выражении железная руда на фьючерсном рынке подешевела на 30,3%, а лом черных металлов и арматура подорожали на 44,1% и 41,1%.

3.2 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ПОЛИТИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Политическая ситуация в субъекте федерации – г. Москва.

Высший и единственный постоянно действующий законодательный (представительный) орган государственной власти города Москвы – Московская городская Дума. Сформирована в 1993 г. Компетенция Московской городской Думы определена уставом города Москвы. порядок осуществления Думой своих полномочий, правила и процедуры работы Думы установлены регламентом Московской городской Думы.

Численный состав Думы – 35 депутатов, работающих на постоянной основе. С 2009 г. выборы в Думу проводятся по 17 одномандатным избирательным округам и городскому избирательному округу. По городскому избирательному округу от избирательных объединений избирается 18 депутатов.

В систему исполнительной власти города Москвы входят: мэр Москвы, правительство Москвы, отраслевые, функциональные и территориальные органы исполнительной власти. Высшим должностным лицом города Москвы является мэр Москвы, наделяемый полномочиями на 5 лет в порядке, установленном федеральным законодательством и Уставом города Москвы. Правительство Москвы является высшим постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом государственной власти города Москвы, обладающим общей компетенцией и обеспечивающим согласованную деятельность подведомственных ему органов исполнительной власти города Москвы. Правительство Москвы формирует и возглавляет мэр Москвы.

В столице осуществляет свою деятельность [Управление Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации в городе Москве](#), реализующее организационное обеспечение деятельности районных судов, гарнизонных военных судов, органов судейского сообщества Москвы, а также финансирование мировых судей. Судебную систему Москвы составляют федеральные суды и мировые судьи субъекта Российской Федерации – города Москвы.

Социально-экономическое развитие города Москвы на январь 2022¹²

¹² <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе%202022%20года».pdf> – Доклад.

Основные экономические и социальные показатели

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь 2022 г.	В % к		Строительно	
				январь 2021 г. в % к	
		январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Изъяс промышленного производства ¹⁾	x	118,0	55,0	115,0	86,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственного силами по «чистой» цене деятельности, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	184025,7	171,2	100,6	77,4 ²⁾	94,6 ³⁾
обрабатывающие производства	822338,0	155,6	78,0	117,3 ²⁾	66,7 ³⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	72792,2	82,1	72,5	114,6 ²⁾	92,2 ³⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11728,3	81,5	57,2	97,2 ²⁾	64,3 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	73311,8	82,1	35,7	140,4 ²⁾	48,3 ³⁾

Основные экономические и социальные показатели					
	Январь 2022 г.	В % к		Среднего января 2021 г. в % к	
				Среднего	
		декабрь 2021 г.	декабрь 2021 г.	январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Ввод в действие объектов площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ¹⁾	571,6	205,8	46,8	41,5	26,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	479807,5	98,7	68,0	105,3	75,6
Оборот общественного питания, млн рублей	29945,1	114,3	76,2	93,6	93,1
Объем платных услуг многократно, млн рублей	192148,6	142,5	92,5	71,8	89,3
Налог на потребительские товары, %	x	100,6	106,7	100,9	104,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	32,8	44,5	89,9	262,3	76,5
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций ²⁾					
номинальных рублей	172552,9	113,4	164,4	114,9	161,2
реальной	x	105,9	163,0	110,7	160,2

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.
²⁾ Данные на декабрь 2021 г., декабрь 2021 г. к декабрю 2020 г., декабрь 2021 г. к ноябрю 2021 г., декабрь 2020 г. к декабрю 2019 г., декабрь 2020 г. к ноябрю 2020 г.

5

Индекс промышленного производства: 1) в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 118,0%, с декабрем 2021 г. – 55,0%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 123,0%, с декабрем 2021 г. – 49,8%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 103,7%, с декабрем 2021 г. – 98,4%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 71,9%, с декабрем 2021 г. – 63,7%.

Животноводство. На конец января 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составляло 1,4 тыс. голов (на 50,3% меньше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), из него коров - 0,6 (на 42,4% меньше), свиней - 0,2 (на 4,6% меньше), овец и коз – 17,4 (на 6,5% больше), птицы – 11,2 тыс. (на 3,1% меньше).

В структуре поголовья на конец января 2022 г. на хозяйства населения приходилось свиней – 100,0%, птицы – 93,0% (на конец января 2021 г. соответственно – 100,0%; 89,9 %).

В январе 2022 г. в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 42,1 тонна, молока – 357,2 тонны, яиц – 57,2 тыс. штук.

Средние цены производителей на реализованную сельхозорганизациями продукцию (без налога на добавленную стоимость, снабженческо-сбытовых, транспортных и других налогов, не входящих в себестоимость) в январе 2022 г. составили за тонну: на крупный рогатый скот – 237475,86 рублей, молоко сырое крупного рогатого скота – 25373,00 рубля.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2022 г. составил 73311,8 млн рублей или 82,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе 2022 г. на 30597,6 млн рублей или 82,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство.1) В январе 2022 г. возведено 35 многоквартирных домов. Населением построено 475 жилых домов, из них 79 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 8144 новых квартир (в том числе квартиры в жилых домах, построенных населением, без учета квартир в жилых домах на земельных участках для ведения садоводства - 396).

В январе 2022 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 101,3 тыс. кв. метров (из них 15,8 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 17,7 % от общего объема жилья, введенного в январе 2022 г.

Оборот розничной торговли в январе 2022 г. составил 479,8 млрд рублей или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года.

В январе 2022 г. оборот розничной торговли на 93,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,5% (в январе 2021 г. – 93,1% и 6,9% соответственно).

3.3 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

3.3.1 Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, **структура рынка** включает:

- объекты недвижимости,
- субъекты рынка,
- процессы функционирования рынка,
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) **земли поселений;**

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;

- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух- четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;**
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Определение сегмента рынка к которому принадлежат объекты:

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для участников рынка.

Сегмент – рынок земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

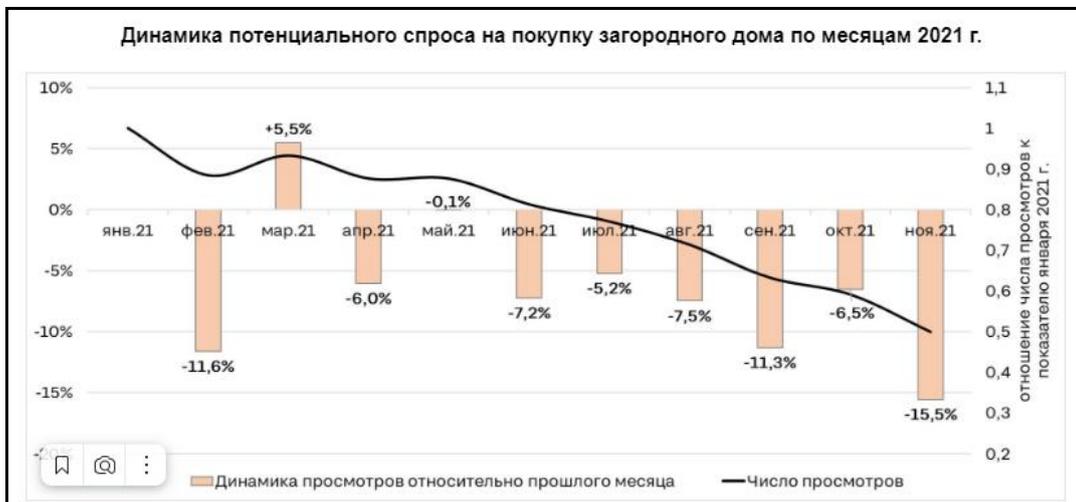
Рынок земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Аналитики Циан подвели итоги года на загородном рынке. В 2020 г. на фоне пандемии в сегменте индивидуальных домов наблюдался повышенный интерес к покупке жилья в пригородах. Пик потенциального спроса (число просмотров объявлений на сайте ciqn.ru) пришелся на начало режима самоизоляции, но носил он, скорее, эмоциональный характер - далеко не все те, кто смотрели варианты загородных домов, в результате приобретали их. В 2020 г. ажиотажный спрос спал - значительно выше стала доля тех, кто действительно, выбирал дом для покупки¹³.

Снижение объема предложения зафиксировано, в первую очередь, в регионах с не самым большим выбором объектов на загородном рынке. Во второй половине года наблюдалась стагнация числа лотов в продаже: интерес к покупке утихает, а продавцы уже вывели в продажу многие планируемые к продаже объекты. Новый импульс рынку может придать выход на него крупных федеральных застройщиков.

Цены в течение года росли, главным образом, за счет изменения структуры предложения - в продаже к концу года остались более дорогие лоты.

Рынок аренды более волатилен, чем рынок купли-продажи, и сильнее реагирует на спрос. Традиционно спрос и цены повышались, а объем предложения сокращался в начале дачного сезона и в преддверии новогодних праздников.



¹³ <https://asninfo.ru/analytics/1284-itogi-2021-goda-na-zagorodnom-rynke-spros-stal-kachestvenneye>

Меньше среднего сократился показатель в Москве и Московской области (-45%).

Именно в Московском регионе наиболее распространен формат коттеджных поселков и больше всего возможностей для популяризации загородного образа жизни. Здесь пандемия коронавируса в наибольшей степени ускорила процесс перерастания сезонных поездок за город в формат постоянного проживания в пригородах за счет обеспеченности территорий всей необходимой инфраструктурой, поэтому спрос на загородные объекты все еще держится на высоком уровне и снижается медленнее, чем в других регионах.

С начала 2021 г. на рынке загородной недвижимости наблюдалось сокращение объема предложения, начавшееся еще в 2020 г. на фоне возрастания интереса к жизни в собственном доме в пригороде. За счет перехода на удаленный формат работы многие задумались о жизни за городом, к тому же за период самоизоляции многие почувствовали необходимость в расширении жилой площади (необходим кабинет для работы, отдельные комнаты для всех членов семьи), что сложно сделать в городской квартире. Можно сказать, что пандемия и самоизоляция вернули интерес россиян к загородному образу жизни. За счет ажиотажного спроса 2020 года большинство доступных предложений индивидуальных домов на рынке было распродано.

С марта 2021 г. объем предложения на рынке загородной недвижимости держался на стабильном уровне. Интерес к покупке загородных объектов утихает, поэтому объем предложения сокращается медленнее, чем в 2020 г. Продавцы уже вывели в продажу многие их планируемых к продаже лотов, поэтому и роста объема предложения также нет. Всего за год объем предложения в анализируемых локациях сократился на 10%.



В Московской области, за время пандемии значительно повысилась популярность жизни в собственном доме в пригороде, поэтому спрос на загородные объекты держится на высоком уровне и объем предложения быстро снижается.

Таблица 3.1. Динамика объема предложения на загородном рынке за 2021 г.

Регион	Количество лотов, тыс. шт.		Динамика объема за год
	дек.20	дек.21	
Омская область	0,90	0,23	-75,0%
Свердловская область	1,58	0,67	-57,3%
Красноярский край	0,30	0,17	-42,1%
Челябинская область	1,26	0,78	-37,9%
Новосибирская область	1,11	0,79	-28,4%
Ленинградская область	2,46	1,77	-28,0%
Санкт-Петербург	0,41	0,30	-26,2%
Москва	1,32	1,11	-15,7%

В 2021 г. о планах выйти на загородный рынок заявили сразу несколько крупных девелоперских компаний, которые специализируются на строительстве многоквартирных домов. Среди них группы «Самолет», «Ин-

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

град», ПИК и «Эталон». Пока что эти компании заявили о строительстве коттеджных поселков только в Новой Москве и Московской области. ПИК, «Инград» и «Самолет» анонсировали проекты в Московском регионе более, чем на 300 000 кв. м.: ПИК намерен построить индивидуальные дома и таунхаусы в Новой Москве, вблизи деревни Кувекино, «Инград» выходит на загородный рынок с проектом индивидуальных домов вблизи деревни Хлябово (25 километров от МКАД по Дмитровскому шоссе), «Самолет» анонсировал пять проектов с индивидуальными домами - четыре в Подмосковье и один в Новой Москве. «Эталон» в августе 2021 г. приобрела долю в британской компании QV Technology, которая занимается модульным домостроением. Интерес к возможности работы на загородном рынке проявляют и другие девелоперы: ЛСР, «Крост», «Галс Девелопмент» и «А101». Так ЛСР разработала типовой проект одноэтажного дома и возвела первый коттедж в Екатеринбурге.

Помимо высокого спроса и дефицита качественных коттеджей, благоприятным фактором для выхода крупных игроков на загородный рынок стало усиление государственной поддержки, в том числе, появление доступной ипотеки. В 2022 г. планируется проработать механизм проектного финансирования и продажи через эскроу-счета.

Прогноз

2022 год не будет сопоставим по объему продаж с 2021 годом. Динамика рынка будет носить слабоотрицательный характер на уровне 10-12%, что связано с 2-мя ведущими факторами:

- удорожанием объектов недвижимости в связи с нестабильным валютным курсом,
- рост цен на строительные материалы и подрядные работы в виду также нестабильности курса валют, санкционной политикой и т.д.

Цены.

Участки под дачное строительство, расположенные на удалении 30–50 км от МКАД обойдутся в 30 000–70 000 руб. за сотку. Наиболее доступными оказались восток и юго-восток МО – участки на Егорьевском, Новорязанском и Горьковском шоссе¹⁴.

Наиболее дорогие участки - в охраняемых коттеджных поселках бизнес-класса. Стоимость одной сотки земли в элитных поселках (Дарьино, Лызово, Лайково, Лапино) составит \$10 000–20 000. В Покровском (23 км от МКАД) участки площадью 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку.

Таблица 3.2 .Крупнейшие сделки с земельными участками в 2021 году¹⁵

АДРЕС ПЛОЩАДКИ	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА	СУММА СДЕЛКИ, МЛН РУБ.	ПОКУПАТЕЛЬ
Москва, ул. Погодинская, вл. 24	1,3	4 000	Vesper
Суть сделки: Как сообщалось в СМИ, ИФД «Капиталь» ведет переговоры с застройщиком элитного жилья Vesper о продаже особняка с участком 1,3 га в Хамовниках. Источник			
Москва, ул. Смольная, вл. 63Б	2,3	4 500	ГК «Пионер»
Суть сделки: Структура группы «Пионер» приобрела крупнейший в Москве специализированный торговый центр товаров для спорта, туризма, рыбалки и активного отдыха «Экстрим». Сделка, в контур которой вошли два здания ТЦ площадью порядка 30 тыс. кв. м и участок под ним (2,3 га) на Смольной улице, 63Б, в районе Левобережный, была заключена в июле. Источник			
Москва, ул. Сергея Макеева, вл. 11/9	2,9	7 000	ГК «Интеко»
Суть проекта: Компания ОАО «Торговый дом «Москва-Могилев» выставила на продажу свой единственный актив — проект жилого комплекса на ул. Сергея Макеева, вл. 11/9. Источник			
Москва, ул. Фрунзенская, вл. 30	4,4	10 000	ГК «Интеко»
Суть сделки: «Интеко» ведет переговоры с «Газпромбанк-инвестом» — владельцем площадки на месте выставочного центра «Росстройэкспо» на Фрунзенской набережной в Москве. Источник			
Москва, ул. Мневники, вл. 1	5,5	5 000	MR Group
Суть сделки: С 22 апреля собственником ООО «Мневники девелопмент», которой принадлежит 5,5 га по адресу Мневники, вл. 1, числится связанная с MR Group компания «М-девелопмент». Источник			
Москва, Огородный пр-д, вл. 20	6,6	3 000	MR Group
Суть сделки: MR Group приобрела за 3 млрд руб. на северо-востоке столицы почти 7 га, где можно построить до 300 тыс. кв. м. Источник			
Новая Москва, дер. Дудкино	13,4	4 020	МИЦ
Суть сделки: МИЦ планирует построить на участке площадью 13,4 га в д. Дудкино в Новой Москве жилой комплекс на 183 тыс. кв. м. Речь идет о территории строительного рынка «Строймастер», расположенного недалеко от ст. м. «Румянцево». Источник			
Москва, Каширское ш., вл. 14	14,4	7 000	«Основа»
Суть сделки: Девелопер «Основа» вел переговоры о покупке торгового центра GoodZone на 144 тыс. кв. м на Каширском шоссе в Москве. Источник			
МО, г.о. Одинцово, дер. Измалково	16,0	3 000	МИЦ
Суть сделки: Девелопер МИЦ планирует построить более 200 тыс. «квадратов» жилья экономкласса на площадке в деревне Измалково в городском округе Одинцово в Московской области. Ранее площадкой владела «Химки Групп». Источник			
Москва, ул. Верейская, вл. 29	18,0	9 000	MR Group

¹⁴ <https://ce-na.ru/news/krupneyshie-sdelki-s-zemley-pod-zastroyku-v-moskve-v-2021-godu/>

¹⁵ Подробнее на РБК:<https://realty.rbc.ru/news/61c9826a9a79470dbb9c7b69>

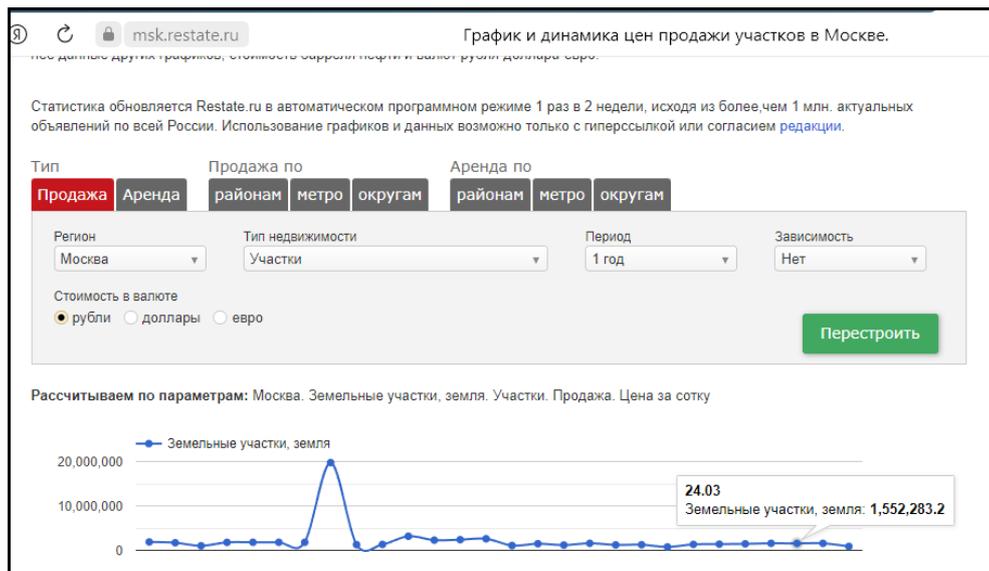
Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Суть сделки: Входящая в MR Group «Б-девелопмент» в конце апреля приобрела компанию «Бинор», которая владеет расположенными на этом участке зданиями общей площадью более 115 тыс. кв. м. Источник			
Москва, 2й Хорошевский проезд, вл. 7	20,0	10 000	Sezar Group
Суть проекта: Девелоперская компания Sezar Group покупает крупный участок овощебазы «Красная Пресня», которая расположена во 2-м Хорошевском проезде рядом со ст. м. «Беговая». Источник			
Москва, Борисовские Пруды ул., д. 1	22,0	11 000	ЛСР
Суть сделки: ФАС одобрила ходатайство группы ЛСР о приобретении ООО «Оникс». Эта фирма, по данным «СПАРК-Интерфакса», связана с девелопером MR Group. Ей принадлежит компания «Бизнес актив», которая весной прошлого года выкупила у «РТ-капитала» 100% акций Московского завода радиотехнической аппаратуры (МЗРТА). Это предприятие, в свою очередь, владеет участком на 22 га на ул. Борисовские Пруды на юге Москвы. Источник			
Москва, Котляковская ул., вл. 4 (+ промзона Котляково)	25,0	7 000	ПИК
Суть сделки: В промзоне Котляково в районе Царицыно на юге Москвы на площади 25 га появится жилой микрорайон: сейчас на этом месте находятся производственные и коммунально-складские помещения общей площадью 46 тыс. кв. м. Источник			
Москва, 2й Иртышский пр-д	26,3	9 000	ПИК
Суть сделки: Структура группы ПИК, по данным «СПАРК-Интерфакса», 25 февраля стала владельцем компании ООО «А-холдинг». Последнему принадлежит фирма «А-девелопмент», которая, как следует из распоряжения Москомархитектуры, должна разработать в 2021–2022 гг. проект планировки территории площадью 26,3 га во 2-м Иртышском проезде в районе Гольяново. Источник			
Москва, Бережковская наб., 20	26,5	20 000	Vesper
Суть сделки: Vesper закрыл сделку по приобретению 26,5 га на территории промзоны на Бережковской набережной. Сейчас на территории «Лираль — индустрия пластмасс» расположены старые административные и складские комплексы, которые сдаются в аренду. Источник			
Москва, Алтуфьевское шоссе, вл. 29 Б	30,0	3 223	AFI
Суть сделки: Входящее в девелоперскую компанию AFI Development АО «Специализированный застройщик «Московский ткацко-отделочный комбинат» стало победителем аукциона по продаже прав на реорганизацию почти 30 га бывшей промзоны «Алтуфьевское шоссе», сказано в протоколе торгов. Источник			
Москва, ул. Вишневая, д. 7	60,0	11 000	MR Group
Суть сделки: ООО «С-Девелопмент» победило в торгах по продаже Московского машиностроительного предприятия имени В. В. Чернышева общей площадью 60 га, предложив 11 млрд руб. Согласно информации на сайте дочерней структуры «Ростеха» компании «РТ-Капитал», проводившей торги, земельные участки на улице Вишневой, дом 7, предоставлены заводу на праве постоянного бессрочного пользования, а собственником является Российская Федерация. Всего в лот входило 125 объектов недвижимого имущества. Стартовая цена составляла 8,1 млрд руб. Источник			
МО, дер. Елизарово	200,0	-	«Самолет»
Суть сделки: Согласно «СПАРК-Интерфаксу», в середине июня одна из структур группы — ООО «Самолет две столицы» — учредила компанию «Самолет Елизарово». Источник			

Источник: Данные и оценка S.A.Ricci M&A

По данным сайта <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/> стоимость 1 сотки земли (г. Москва) в среднем составила 1, 5 млн. рублей.



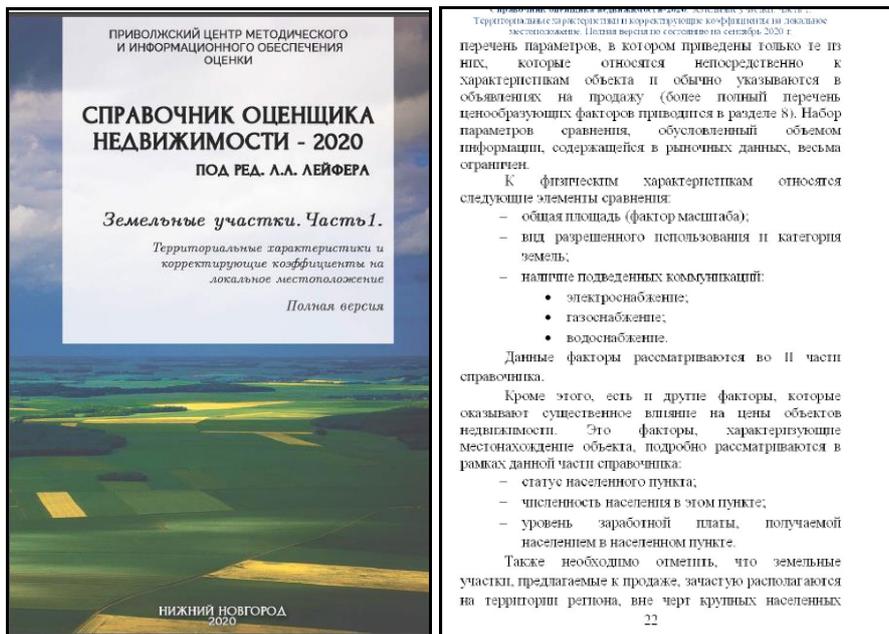
Анализ ценообразующих факторов для земельных участков:

Среди ценообразующих факторов недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно удаленность от основных транспортных магистралей.

Объекты, имеющие земельный участок большей площади имеют большой спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта.

К наиболее значимым качественным факторам относятся¹⁶:



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

пунктов - областных центров. Такие земельные участки добавлялись к выборке по городу, однако при расчете итоговых корректирующих коэффициентов обязательно учитывалось расстояние земельного участка:

- до областного центра;
- до МКАД (по Московской области);
- до КАД (по Ленинградской области).

3.3. Коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов. Общие сведения об экспертах

Как отмечалось выше, не все параметры могут быть рассчитаны из статистики, поэтому некоторые из них были определены путем обработки коллективного экспертного опроса, как и прошлых (2010-2017 гг.) изданиях Справочника. Однако экспертных оценок становится с каждым годом все меньше.

Оценщики, как эксперты

Проблема подбора экспертов для формирования коллективного экспертного мнения является одной из наиболее сложных и ответственных. При реализации предыдущих проектов нами в качестве экспертов были приглашены профессиональные оценщики недвижимости. Мы исходили из того, что их опыт работы по оценке, постоянное изучение (мониторинг) рынка и аналитический подход к анализу рыночных процессов позволяют наилучшим образом сформировать представление о параметрах рынка, а объединение мнений различных оценщиков - нивелировать индивидуальные особенности каждого из них.

Как уже отмечалось выше, хотя сами оценщики непосредственно не участвуют в сделках, нам

Согласно вышеприведенному справочнику, к таким факторам относятся:

- общая площадь,
- вид разрешенного использования
- коммуникации

¹⁶ «Справочник оценщика 2020. Земельные участки Ч.1».

- местонахождение (местоположение)
- расстояние от областного центра
- расстояние от крупных автомагистралей (КАД, МКАД).

В сегменте коммерческой недвижимости:

- **Типичные продавцы** – физические лица,
- **Типичные покупатели** - спрос на земельные участки данного типа сформирован, главным образом, физическими лицами.

Маркетинговый срок продажи - **срок экспозиции объекта**, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции составляет в среднем (по данным Ассоциации Статриэлт на 01.01.2022):

- *земельных участков под жилищное строительство (группа А – г. Москва, «большая Москва») – 4 месяца,*

- Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года							
Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli)							
- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.							
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹							
№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6

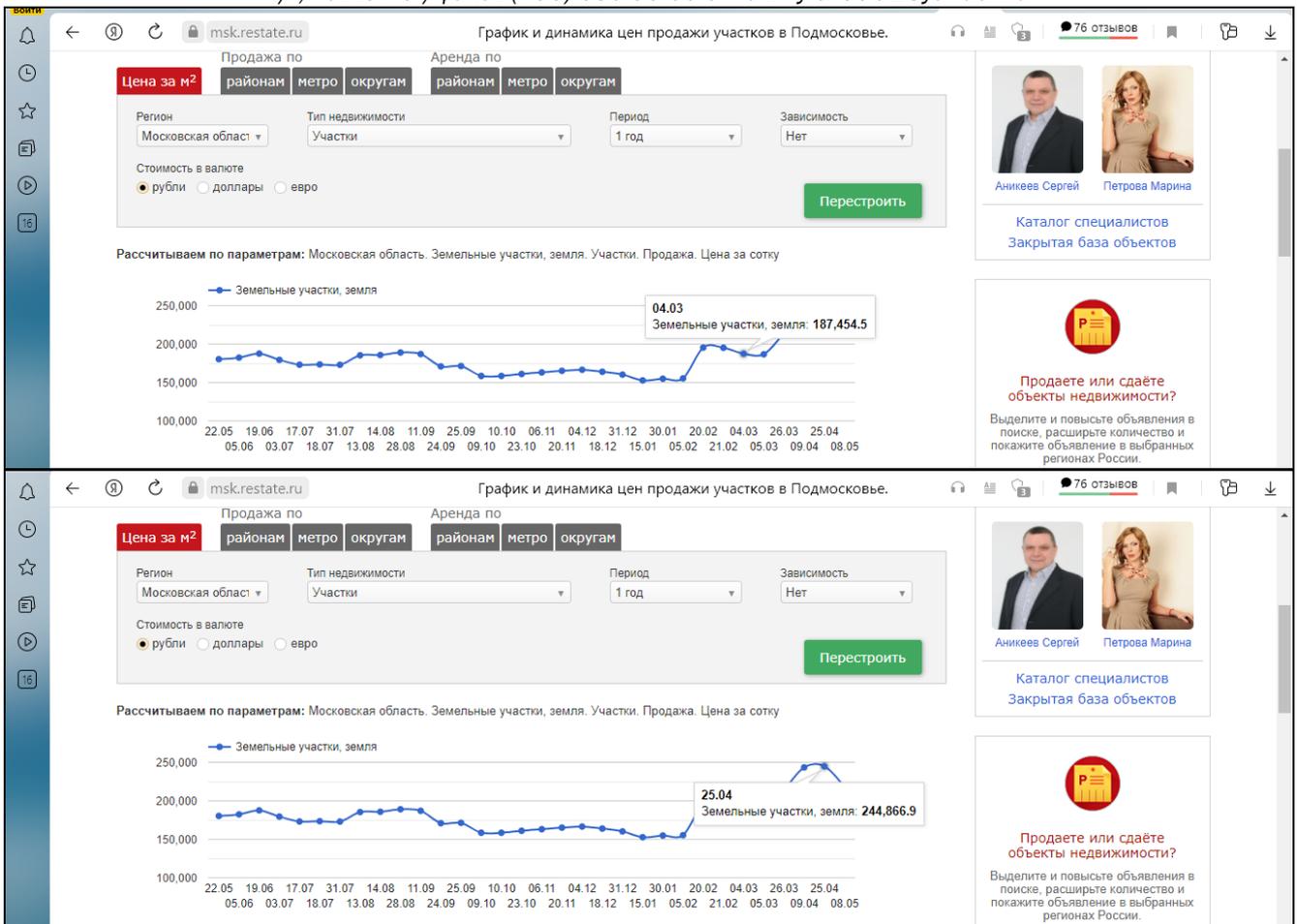
Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер - т.е. реально уплаченная цена за объект для третьих лиц не раскрывается.

Появляющаяся в прессе информация о ценах сделок относится, прежде всего, к муниципальной, областной или государственной собственности. Из открытой информации невозможно установить типичную величину скидок к первоначально заявленной цене, на которую обычно соглашается продавец. Ее можно понять, сопоставляя цены ставших известными оценщику сделок с ценами предложения в аналогичных местах.

3.3.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН, АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что **общепринятой единицей сравнения** (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является **стоимость единицы общей площади – м2**.

Согласно данным сайта <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/> динамика цен на земельном рынке Подмосковья выглядит следующим образом:



Источник информации: <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

На дату оценки, Оценщиком проведен анализ рынка недвижимости, аналогичной объектам оценки. Полученные удельные показатели приведены в таблице ниже.

Таблица 3.3

Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<p>Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проезжей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта. Статус: учтенный. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для</p>	<p>Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601</p>	<p>Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД. Месторасположение: Между Киевским и Калужским шоссе, проезд через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12 Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.</p>

раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек. Постановка на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.		
Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
ИЖС	ИЖС	ИЖС
https://dom.mirkvartir.ru/277759745/ -	https://onrealt.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971-	https://onrealt.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/42817764 -
7 770 000	15 000 000	10 000 000
744,0	1 500,0	1 242,0
10 444	10 000	8 052

Таким образом, стоимость 1 сотки земельного участка варьируется от 8 052 р. до 10 444р/м2 , что сопоставимо с приведенными выше данными на уровне 1,5 млн. рублей, без учета местоположением Объектов и иных факторов.

В целом, данные показатели необходимо воспринимать как справочные, так как данные о конкретных сделках купли-продажи Объектов, сходных с Объектом оценки не являются публичными. Учесть все рыночные и внерыночные параметры ценообразования не представляется возможным.

Оценщик использовал в своих последующих расчетах все вышеприведенные объекты.

Выводы: в настоящее время рынок жилой недвижимости имеет разнонаправленные тенденции в Московской области описанные нами выше:

- снижается объем жилья, введенного в эксплуатацию,
- снижается интерес к загородной недвижимости в Новой Москве и Подмосковье.
- рост цен ожидается на уровне инфляции и курса валют, при этом в отдельных секторах возможен спад уровня цен на 15%-20%.

Данные предложения показывают следующую динамику:

- зависимость стоимости от объема реализуемых площадей, чем больше площадь, тем ниже стоимость 1м2.

- среднеактивный рынок в месте расположения объектов,

Таким образом, перед нами усредненный показатель, определяющий скорее тенденцию, чем базу для расчета.

Ставка капитализации (Текущая доходность): Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По данным аналитиков она может составлять 30%, с учетом ставки ЦБ в 20% по состоянию на дату оценки



3.3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое

влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе."

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости, согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки» являются:

<p>Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2018</p> <p>ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ I</p> <p>Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение</p> <p style="text-align: center;">I</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Классы земельных участков</th> <th>Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ (10)</th> <th>Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)</th> <th>Номер ВРИ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>Земли с/х назначения Земли населенных пунктов</td> <td>Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями); Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения</td> <td>ВРИ 15</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Земельные участки под жилую застройку</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td>Земельные участки под МЖС</td> <td>Земли населенных пунктов</td> <td>Земельные участки, предназначенные для размещения среднетяжелых жилых домов; Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов; Земельные участки общественных</td> <td>ВРИ 1</td> </tr> <tr> <td>4.2</td> <td>Земельные участки под ИЖС</td> <td>Земли населенных пунктов Земли с/х назначения</td> <td>Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства; Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки); Земельные участки для размещения индивидуальных приусадебных хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, колодезиков и др., не используемых в коммерческих целях; Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений</td> <td>ВРИ 2.4</td> </tr> </tbody> </table>		№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ (10)	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ	3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями); Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	ВРИ 15	4	Земельные участки под жилую застройку				4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетяжелых жилых домов; Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов; Земельные участки общественных	ВРИ 1	4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства; Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки); Земельные участки для размещения индивидуальных приусадебных хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, колодезиков и др., не используемых в коммерческих целях; Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2.4
		№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ (10)	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ																						
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями); Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	ВРИ 15																								
4	Земельные участки под жилую застройку																											
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетяжелых жилых домов; Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов; Земельные участки общественных	ВРИ 1																								
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства; Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки); Земельные участки для размещения индивидуальных приусадебных хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, колодезиков и др., не используемых в коммерческих целях; Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2.4																								
<p style="text-align: right;">45</p>																												

В ходе исследования информации, предоставленной экспертами, было определено влияние, а также степень влияния некоторых ценообразующих факторов на стоимость земельных участков. К характеристикам локального местоположения, приведенным в данной части сборника относятся:

- территориальное зонирование в пределах города и области;
- расположение относительно автомагистралей;
- расположение относительно красной линии;
- интенсивность транспортного потока (категория автодороги);
- наличие свободного подъезда к участку;
- наличие железнодорожной ветки;
- элемент сравнения – асфальтирование участка;
- близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков;
- близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Физические и некоторые другие характеристики земельных участков, в частности скидки на торг и коэффициенты капитализации, определенные на основании экспертного опроса, приведены во II части справочника.

25

Кроме этого, Оценщиком учтены и иные факторы, например:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщику необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатель оплачивает более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельство продажи должны быть тщательным образом изучены. Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора «изменения цен за период между датами сделки и оценки» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Влияние фактора «скидки к ценам предложений» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Вид использования и (или) зонирование.

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен. При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколькими различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

Местоположение объекта.

Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. К факторам местоположения относятся:

Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

Площадь объекта недвижимости.

Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Физические характеристики объекта: ландшафт, рельеф, тип (прямоугольник, многоугольник и т.д.).

Конкретные показатели диапазона корректировок будут приведены в соответствующих разделах Отчета, с указанием на источник информации.

3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

3.4.1. ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.

- 1) согласно приведенной выше классификации, оцениваемый объект относится к объектам жилого назначения – дома, дачи, земельные участки для ведения садоводства и огородничества.
- 2) Земельные участки, на которых расположены объекты оценки, представляют собой земли населенных пунктов с соответствующим видом разрешенного использования.
- 3) Объект оценки обладает высокой ликвидностью: может быть реализован в течении 4-7 месяцев с учетом складывающейся экономической ситуации, в том числе и последствиями пандемии коронавируса и проведением спецоперации по освобождению ДНР и ЛНР.
- 3) Типичные продавцы данного типа недвижимости: юридические лица (застройщики), физические лица.
- 4) Типичные покупатели: спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, юридическими лицами (застройщики) и физическими лицами.
- 5) Диапазон цен предложения на рынке продаж приведен нами выше.
- 6) сроки ликвидности объектов определены нами выше.

Маркетинговый срок продажи - **срок экспозиции объекта**, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции аналогичных помещений составляет 6 месяцев.

Некоторые авторы, например, Т. Г. Касьяненко¹⁷, предлагают определять ликвидность объекта с использованием экспертного метода на базе коэффициента эластичности. В методике выделено два фактора, которые влияют на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Факторы оцениваются с помощью специальной шкалы: значительно, средне, незначительно.

Качественная оценка факторов поставлена в соответствие каждому из подтипов спроса в диапазон значений коэффициента эластичности. Данные представлены в виде матрицы, которая позволяет на основании качественной оценки факторов определять подтип спроса для конкретного объекта:

Таблица 3.4
Определение подтипов спроса

Число потенциальных покупателей	Специализация объекта	Подтип спроса	Тип спроса	Значение коэффициента
---------------------------------	-----------------------	---------------	------------	-----------------------

¹⁷ Касьяненко Т. Г. Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник//Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. - Ростов н/Д: Феникс. - 2009. - 587 с.

лей объекта				эластичности
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	1
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный	Эластичный	1
Значительное	Значительная	Средне-эластичный		1
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный		0,85
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	0,76
Среднее	Значительная	Слабонеэластичный	Неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный		0,68
Незначительное	Средняя	Сильно неэластичный		0,68
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	0

В данном случае, объект оценки – объекты культурно-досуговой деятельности – клуб (сельский, поселковый).

Число покупателей – среднее, Тип спроса – «со средней эластичностью».

Таким образом, объект оценки – объект с единичной эластичностью, со средним спросом.

Таблица для определения подтипа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Скриншот¹⁸

3.5 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Внешняя информация представляет большой массив сведений, характеризующих государственные, экономические, социальные, общественные и экологические факторы, влияющие на процесс оценки и, в частности, определяющие состояние рынка недвижимости.

Данная информация является универсальной, поскольку совокупность накопленных данных может использоваться оценщиками при определении стоимости любых объектов оценки. Однако ее систематизация, анализ и формирование выводов, используемых при проведении конкретных расчетов, определяются не только видом оцениваемого объекта, но и прочими условиями задания на оценку.

Сведения общего характера являются внешними по отношению к оцениваемому объекту и узкому сегменту рынка недвижимости и рассматриваются как факторы, формирующие экономический климат, в котором совершаются сделки с недвижимостью.

Совокупный массив внешней информации можно условно разделить на следующие блоки:

- тенденции экономического развития;
- местные особенности;
- демографическая ситуация;
- законодательная и налоговая политика государства;
- покупательная способность населения;
- динамика цен;
- программа капитального строительства;
- динамика затрат на строительную продукцию;
- организация кредитования недвижимости.

¹⁸ <http://galasyuk.com.ua/downloads/publications/elasticity.pdf>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Тенденции экономического развития анализируются оценщиками от общего к частному: мировой, национальной, региональный и городской уровень.

Значимость экономического развития каждого сектора зависит от размера и типа оцениваемой недвижимости.

Изучение ретроспективной динамики, позволят оценщику выявить и сформулировать экономические тенденции, определяющие стоимость недвижимости.

Вывод: других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

3.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (п.12-21 ФСО №7)

Таблица 3.4.1

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости	Договором на проведение оценки предусмотрено определение рыночной стоимости объекта оценки
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.	Земельный участок – земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)
Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано //Согласно п. 13 ФСО № 7	
Максимизация продуктивности: - в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.	В целом, сегмент, к которому относятся объекты оценки можно определить как тип недвижимости земельных участков под ИЖС. В данном варианте наибольшую стоимость представляет объект оценки именно как объект ИЖС с учетом вида разрешенного использования.
Физическая возможность: выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;	Окружающая застройка представлена землями ИЖС
Юридически разрешено: выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;	Юридические препятствия для профильного использования не обнаружены. Ограничения в рамках действия ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» отсутствуют.
Финансово оправдано: анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;	Разумность использования потенциала местоположения объекта: местоположение – Троицкий р-н, поселение Первомайское, д Верховье - дает возможность использования объекта оценки по своему назначению максимально эффективно. Характеристика местоположения приведена нами выше. Разумность «вписывания» объекта в характер спроса и предложения на рынке: с учетом негативных тенденций на рынке жилья, с учетом ценового диапазона предложений на рынке объектов сходных с объектами оценки, рынок можно охарактеризовать как среднеактивный.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

<p>Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющих на земельном участке объектов капитального строительства.</p>	<p>ОКСы присутствуют. Вынесено постановление о сносе ОКСов.</p>
<p>Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.</p>	<p>Наиболее прибыльное использование объекта недвижимости- согласно разрешительной документации и виду разрешенного использования объекта, расположенного на нем: - последующая застройка объектами жилого фонда с учетом положений градостроительных норм РФ.</p>

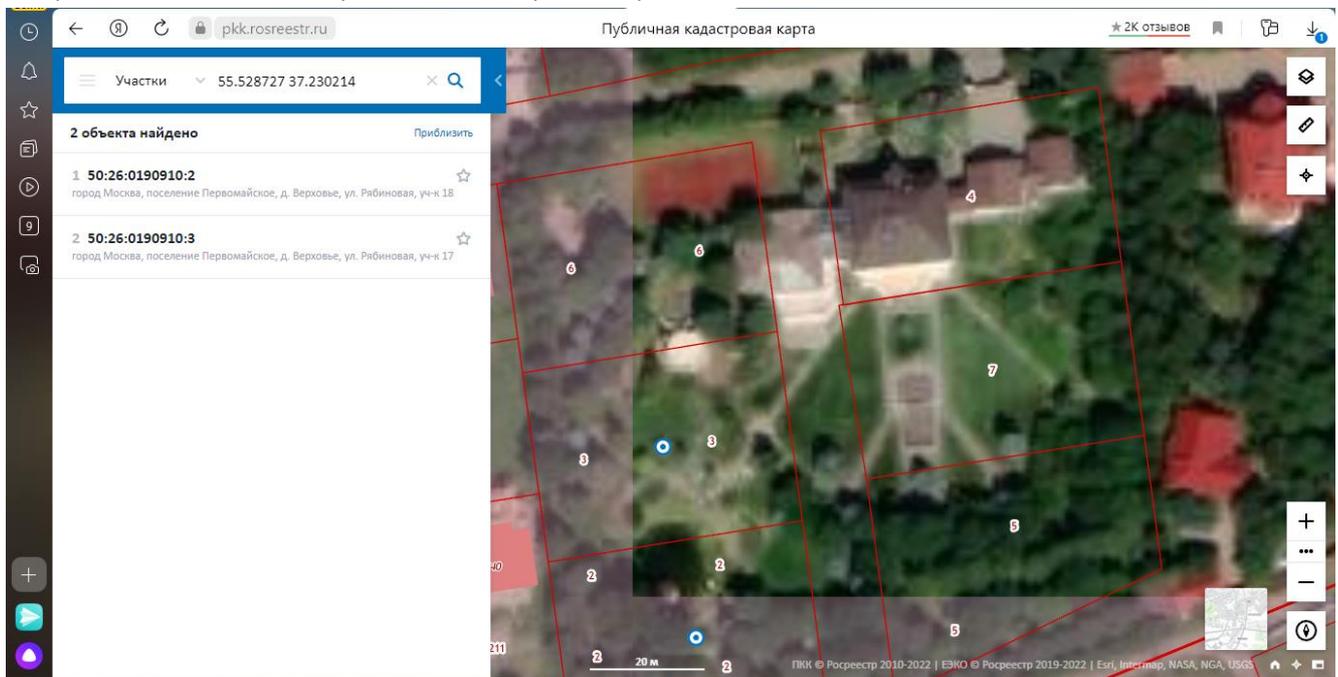
Анализ возможностей использования участка, как свободного.

Допущение Оценщика:

Объекты оценки представлены земельными участками (ИЖС) в количестве 6-ти единиц.

На данных земельных участках расположен ОКС – жилое домовладение.

Постройка расположена, в том числе, на землях так называемого «пожарного проезда», что хорошо видно на представленном ниже «скриншоте» кадастровой карты:



Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.52901953552368,37.23069135300228/19/@2zt2p46lv?text=55.528727%2037.230214&type=1&inPoint=true>

«Пожарные проезды» относятся к системам противопожарной защиты (см. Приказ МЧС России от 24.04.2013 N 288 (ред. от 17.12.2021) "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям"...

В данном случае, пожарный проезд разделяет участки №6,3,2 от участков №4,7,5. Таким образом, использование их в едином комплексе невозможно.

Владельцу вынесено «Предписание об устранении выявленных нарушений при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства» от 26.02.14г.

Согласно «Постановлению Правительства РФ от 03.07.2019 N 850 "Об утверждении Правил отключения объекта капитального строительства от сетей инженерно-технического обеспечения", при снове объектов капитального строительства отключение осуществляется на основании решения собственника объекта или застройщика либо в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами, на основании решения суда или органа местного самоуправления.

В целях отключения объекта инициатор отключения отправляет в эксплуатационную организацию заявление о выдаче условий отключения объекта. При отсутствии сведений об эксплуатационной организации инициатор получает информацию о ней в органе местного самоуправления.

Условия отключения выдаются эксплуатирующей организацией не позднее чем через 10 дней со дня поступления заявления.

Отключение объекта осуществляется эксплуатационной организацией в срок, не превышающий 30 рабочих дней со дня выдачи такой организацией условий отключения, но не ранее даты, указанной инициатором отключения в заявлении. **Инициатор отключения обязан обеспечить доступ представителей эксплуатационной организации к месту выполнения работ по отключению объекта капитального строительства.**

Отключение завершается составлением и подписанием эксплуатационной организацией акта.

Также Росреестром даны следующие разъяснения в отношении земельных участков, на которых будет произведен снос объектов капитального строительства:

«В России с 4 августа 2018 вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, регламентирующие порядок сноса объектов капитального строительства, заключающиеся в установлении уведомительного порядка осуществления таких работ.

Снос объекта капитального строительства – это его ликвидация путем разрушения, разборки или демонтажа. Основаниями для сноса объекта могут быть решение собственника либо в случаях, установленных законом, решение органа местного самоуправления или суда.

Так, если снос здания осуществляется на основании решения собственника этого объекта, необходим проект организации по сносу.

Перед началом работ объект, который подлежит сносу, необходимо отключить от сетей инженерно-технического обеспечения, подтвердив это актом, подписанным организацией, осуществляющей эксплуатацию соответствующих сетей.

В целях сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик подает в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта уведомление о планируемом сносе объекта не позднее, чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу. Сделать это можно посредством личного обращения в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) либо почтовым отправлением, или с помощью Единого портала государственных и муниципальных услуг....

Для снятия ликвидированного объекта с государственного кадастрового учета и прекращения прав на него необходимо будет обратиться к кадастровому инженеру для подготовки акта обследования, который будет являться документом, подтверждающим прекращение существования объекта недвижимости.

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения объекта капитального строительства, с учетом имеющихся сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждает прекращение существования объекта.

Если акт обследования составлен после 19 июля 2019 года (в соответствии с изменениями, внесенными в требования к подготовке акта обследования, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 26.03.2019 № 166), то он в своем составе должен содержать сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении данного уведомления в орган местного самоуправления поселения, в соответствующий орган городского округа или муниципального района – по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

После того, как кадастровым инженером будет подготовлен акт обследования, можно подавать заявление о снятии объекта капитального строительства с государственного кадастрового учета и прекращении прав на него в офис МФЦ или посредством официального портала Росреестра (rosreestr.ru). С таким заявлением вправе обратиться только собственник снесенного объекта либо его представитель с документом, подтверждающим соответствующие полномочия.

Процедура снятия объекта с государственного кадастрового учета и прекращения прав на него завершается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, свидетельствующей о снятии объекта с учета»¹⁹.

Оценщик предполагает, что коммуникации расположенные на земельном участке будут демонтированы либо эксплуатирующими организациями (электросети, до распределительного узла вне земельного участка), либо самим собственником – система водоподготовки, канализации – вместе с демонтажом ОКСа.

Таким образом, целесообразно рассматривать стоимость ЗУ как лишенного инфраструктуры (без коммуникаций).

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Вывод: Руководствуясь основными критериями анализа, принципами целесообразности, результатами исследования и анализа существующего сектора рынка недвижимости, а также, принимая во внимание тип объекта оценки, его местоположение и окружение, качественные и количественные характеристики, Оценщик пришел к заключению, что наилучшим использованием рассматриваемого объекта оценки будет использование его в качестве объектов для ИЖС, как «условно свободного».

¹⁹ <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/kak-osushchestvlyayetsya-snos-obektov-kapitalnogo-stroitelstva/>

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В рамках осуществления настоящей работы по выполнению задания на оценку, проведение оценки включало в себя следующие этапы:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, визуальный осмотр объекта;
- в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

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

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

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки, с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Источники информации.

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся с привлечением различных источников информации. Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости в исследуемом районе на дату оценки. В результате, данные о сопоставимых объектах оценки были взяты из сети Интернет.

Основные подходы в оценке:

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что в основе доходного подхода лежит принцип ожидания, согласно которому стоимость актива определяется текущей ценностью всех его будущих доходов. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость за сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Для капитализации будущих доходов применяют два метода: *метод прямой капитализации* и *метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал*.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношении дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

$$V = \frac{I}{R},$$

где: V - рыночная стоимость,

I - доход,

R - коэффициент капитализации.

В этом методе не учитываются предположения инвестора относительно предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций, что не позволяет провести отдельный учет возврата капитала и дохода на капитал.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал в зависимости от предполагаемой динамики изменения потока доходов и расходов подразделяется на метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость со своими ставками дисконтирования, при этом отдельно учитывается реверсия капитала от продажи объекта.

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k},$$

где: V - стоимость,

I_q - чистый операционный доход q -го периода,

Y - ставка дисконтирования,

V_p - денежный поток от реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применим к денежным потокам любого вида, и является универсальным.

Метод капитализации по расчетным моделям основан на использовании некоторого конечного алгебраического выражения (расчетной модели), являющегося функцией дохода первого года, тенденции его изменения в будущем и коэффициента капитализации, построенного на базе нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где } R = Y + B \times SFF(n, i_p),$$

где: B - доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

В общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих этапов:

- проведение анализа наиболее эффективного использования объекта;
- определение денежных потоков при реализации проекта НЭИ;
- определение соответствующей нормы дисконтирования или капитализации для периодических денежных потоков, расходов и реверсии;
- капитализация доходов в текущую стоимость с учетом затрат на доведение объекта до НЭИ.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При реализации затратного подхода используется следующий алгоритм расчета:

- 1) Рассчитывается стоимость земли - $C_{зем}$.
- 2) Рассчитывается полная восстановительная стоимость (стоимость замещения) улучшений - $C_{ул}$.
- 3) Определяется накопленный улучшениями износ - $НИ$.
- 4) Определяется прибыль предпринимателя - $ПП$.
- 5) Определяется рыночная стоимость объекта - PCo путем суммирования стоимости земельного участка, стоимости улучшений и прибыли предпринимателя с дальнейшим вычитанием накопленного улучшениями износа.

Полученные данные подставляются в следующую формулу:

$$PCo = C_{зем} + C_{ул} - НИ + ПП$$

где

PCo - рыночная стоимость объекта, полученная при реализации затратного подхода.

$C_{зем}$ - рыночная стоимость земельного участка.

$C_{ул}$ - рыночная стоимость улучшений.

$НИ$ - накопленный износ.

$ПП$ - прибыль предпринимателя

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на земельном участке.

$C_{ул} = 3Co$,

где $3Co$ - полная стоимость замещения/воспроизводства объекта.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**, который в условиях практики оценки допускает использование цен предложений на рынке. Данный метод применяется в Отчёте в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$РС = \Sigma (Ц_1 * K_1 * U_1 + Ц_2 * K_2 * U_2 + \dots + Ц_i * K_i * U_i)$, где:

Ц_і – цена продажи і-го сравниваемого объекта недвижимости;

К_і – общая величина корректировки цены продажи і-го сравниваемого объекта недвижимости;

U_і – удельный вес і-го сравниваемого объекта недвижимости.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 4.

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</p>	<p>В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».</p>
<p>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</p>	<p>В рамках настоящей работы определяется рыночная стоимость объекта нежилой недвижимости и земельного участка, на котором данный объект расположен. Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов. Доходный подход. Оценщиком представлен обоснованный отказ от использования данного подхода в соответствующем разделе Отчета. Затратный подход. Оценщиком представлен обоснованный отказ от использования данного подхода в соответствующем разделе Отчета. Сравнительный подход: Оценщиком использовал сравнительный подход, так как имеется достаточная информация о продаже нежилой недвижимости в месте расположения объектов. Кроме этого, учитывалась особенность определения рыночной стоимости земельного участка, к которому, в частности, не применим затратный подход</p>

Обоснование отказа от применения затратного подхода.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 20).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

В данном случае, Заказчиком не предоставлены технические планы ОКС. В отношении отдельных объектов ОКС невозможно установить год постройки на основе данных открытых источников (жилое здание, дача). Таким образом, расчет физического износа Объекта становится менее объективным и способным повлиять на итоговую величину.

Сметой затрат на строительство объектов ОКСа, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщик также отмечает, что в данном случае имеет место следующая закономерность: стоимость земельного участка (кадастровая стоимость) существенно превышает стоимость ОКСов.

Кроме того, использование сборников нормативно-проектных работ (УПВС. Ко-инвест и т.п.) может привести к занижению стоимости Объектов ОКС, так как не учитывает внешние факторы:

- местоположение объекта,
- наличие условий, удорожающих Объект (парковая зона, наличие водоемов и пр.)

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Обоснование отказа от применения доходного подхода.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, с.15.).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход – это способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. При реализации доходного подхода используют метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В данном случае, земельный участок предназначен для постройки индивидуального жилого дома.

Таким образом, его использование в коммерческих целях или иных целях с извлечением дохода не предусмотрено.

Доходный подход не использовался.

Таким образом, при попытке применить доходный подход Оценщик не сможет реализовать п 4. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

4.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1 п.12)

В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

➤ спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);

➤ замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок купли-продажи с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения) в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается

функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки зачастую применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

4.2.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1.

✓ Объект оценки: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18, площадь 1 500м².

Вид определяемой стоимости прав на земельный участок.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ²⁰, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ, граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию (выкуп) земельных участков или приобретение права аренды земельных участков.

В данном случае корректировка не производилась. Земельные участки объектов-аналогов, равно как и Объект оценки, находится на праве собственности.

Вид определяемой стоимости прав – **право собственности**

Сбор информации по объектам-аналогам.

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки²¹.

Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение участков, площадь, местоположение в относительной близости от объекта оценки.

Таблица 4,1

Элемент сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проездом	Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного	Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД. Месторасположение : Между Киевским и Калужским шоссе, проезд

²⁰ №136-ФЗ от 25 октября 2001г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

²¹ В соответствии с требованиями ФСО N7 Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

		жей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта. Статус: учтенный. Категория земель: земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек. Постановление на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.	проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601	через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12 Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.
Место расположения		Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации		https://dom.mirkvartir.ru/277759745/ /-	https://onreal.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971-	https://onreal.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/42817764-
Цена продажи, руб	руб.	7 770 000	15 000 000	11 000 000
Общая площадь объекта	м ²	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	10 444	10 000	8 052

Выбор единицы сравнения.

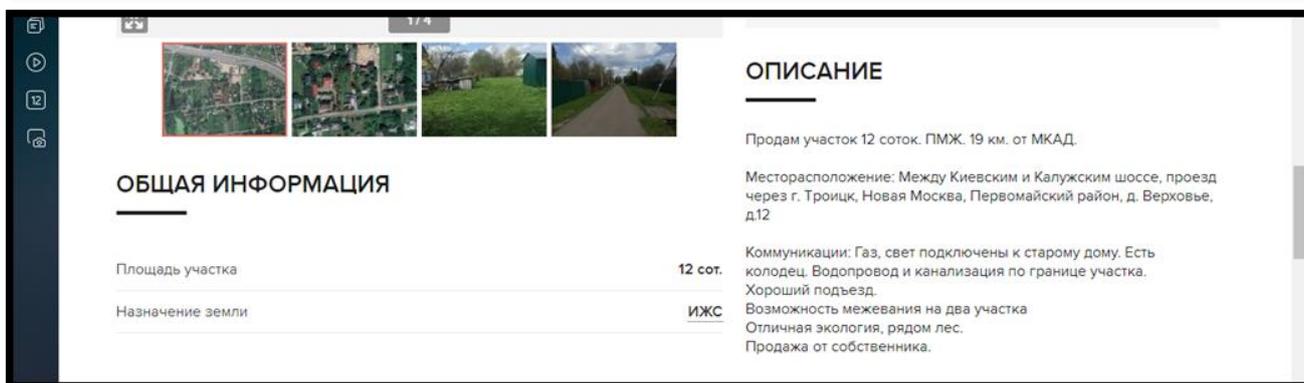
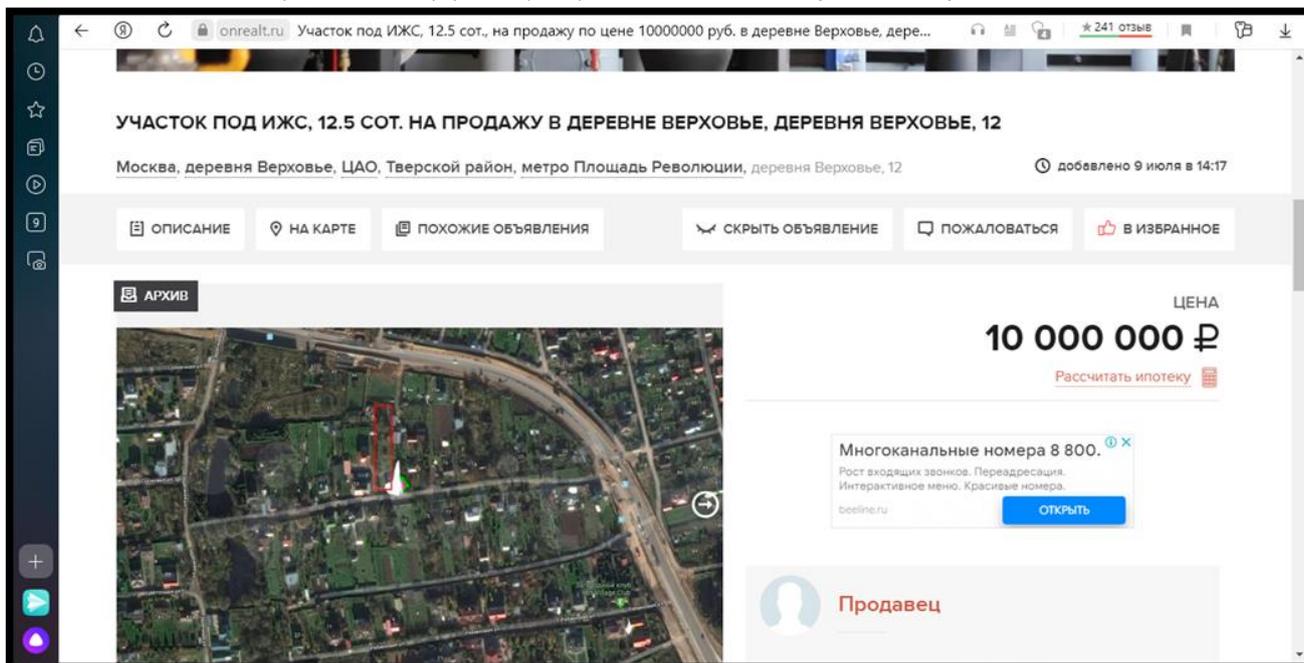
Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв.м общей площади земельного участка.

Оценщик отмечает, что в случаях наличия расхождений между параметрами объекта-аналога, указанными в объявлении о продаже, и данными публичной кадастровой карты, Оценщик в качестве рабочих пара метров, берет данные, указанные в публичной кадастровой карте.

Допущение оценщика в отношении местоположения объекта: В случае обнаружения разночтения места нахождения объекта, Оценщик руководствуется данными «описания Объекта».

Согласно ниже приведенному примеру, при заполнении формы объявления был указан Тверской район, между тем в полном описании указано подробное местоположение (через г. Троицк).



Первая группа элементов сравнения:

1. Корректировка на передаваемые права

Объект находится у Заказчика на праве собственности:

Поскольку оцениваемый участок передается на правах собственности, равно как и объекты-аналоги, **корректировка не производилась.**

Корректировка на условия финансирования.

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная **корректировка не проводилась.**

Корректировка на особые условия. Согласно данным, представленным Заказчиком, земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой.

Справочно отметим, что судебная практика свидетельствует о том, что оценка при обращении взыскания на предмет залога должна определяться исходя из рыночной стоимости имущества. Такой позиции придерживается Высший Арбитражный Суд РФ. В пункте 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1998г. № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге» [6] указано, что при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается судом исходя из рыночной цены этого имущества.

Таким образом, корректировка по данному основанию не производилась.

Корректировка на наличие сервитута/обременений: не проводилась.

Объект оценки имеет обременение в виде запрета на проведение регистрационных действий, а также обременение в виде ипотеки.

Кроме этого, в собственности Заказчика находится несколько участков, между которыми проходит пожарный проезд. Данный проезд застроен ОКСОМ в виде жилого дома, в отношении которого вынесено предписание о сносе.

Оценщик полагает, что наличие данных обременений при определении рыночной стоимости не должно учитываться по следующим основаниям:

- в отношении конкретного участка отсутствует публичный сервитут в виде обеспечения проезда пожарных машин,

- наличие запрета регистрационных действий, связано с наличием долговых обязательств Заказчика и не будут в дальнейшем препятствовать заключению сделки, равно как и наличие ипотеки, согласно положениям ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу отсутствия экономических последствий для собственника оцениваемого земельного участка по поддержанию возможности доступа к земельному участку **корректировка по данному основанию не производилась.**

Корректировка на время продажи.

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки на продажу.

Поправка на время продажи (P_v) рассчитывается по формуле:

$$P_v = I^{\left(\frac{n}{12}\right)},$$

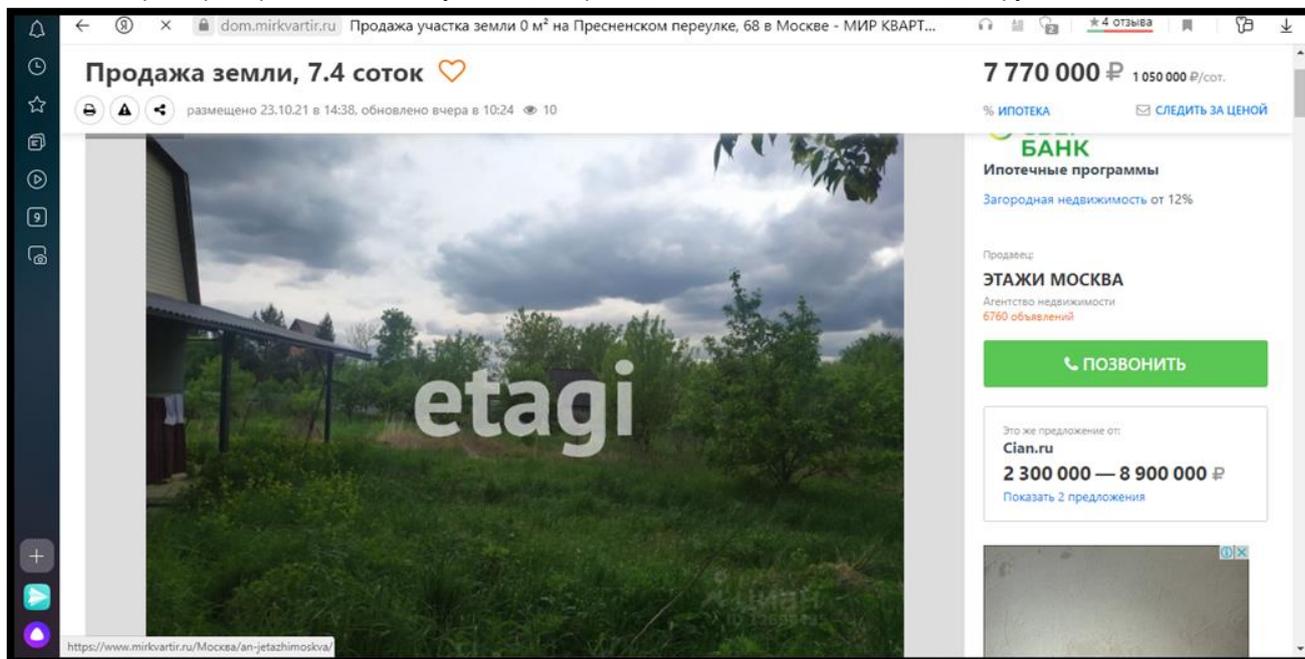
где:

I – годовой уровень инфляции, служит для определения среднемесячного уровня инфляции (По данным Росстата, за последние 12 месяцев апрель 2019г. – апрель 2020) инфляция составила 3,10%)²².

n – количество полных месяцев, истекших от даты выставления сопоставимого объекта до даты оценки.

Оценщик учитывает тот факт, что первоначальная публикация отдельных объявлений может максимально быть приближена, либо выходить за срок экспозиции.

Например, первоначальная публикация приведенного ниже объявления датируется 23.10.21г



Срок экспозиции составляет в среднем (по данным Ассоциации Статриэлт на 01.01.2022):
- земельных участков под жилищное строительство (группа А) – от 2 до 9 месяцев,

²² <http://уровень-инфляции.рф>

- Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6

Таким образом, данное объявление входит в срок экспозиции объекта на открытом рынке, подразумевающий отсутствие необходимости изменения цены объекта-аналога.

Вместе с тем, данное объявление «обновлено» непосредственно перед датой оценки, что также снимает основания для введения дополнительной ценовой корректировки.

В некоторых объявлениях может присутствовать дата первичного опубликования объявления, но такое объявление доступно на дату запроса Оценщика и также содержит актуальные данные. То, что объявление доступно, не снято с публикации свидетельствует о его актуальности а день обращения и не требует введение дополнительных корректировок.

Корректировка не проводилась, так как объекты-аналоги представлены на рынке в актуальных датах на февраль – март 2022. При отсутствии актуальных данных об уровне изменения потребительских цен за март 2022 года, расчет не возможен.

Корректировка на условия продажи (торг).

Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе данных «Справочника оценщика недвижимости 2020. Земельные участки ч.2..»



Сравнительные данные по коэффициентам капитализации текущего и прошлого периодов по мнению экспертов-оценщиков. Активный рынок

Таблица 97

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса 2020 г.	Среднее значение по результатам опроса 2018 г.	Отношение средних значений 2020 года к 2018 году
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	13,6%	1,05
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	19,2%	12,8%	1,03
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,5%	1,15
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,6%	12,6%	1,00
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	11,9%	0,96

Согласно справочным данным, скидка на торг для участков под ИЖС составит «-11,4%».

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

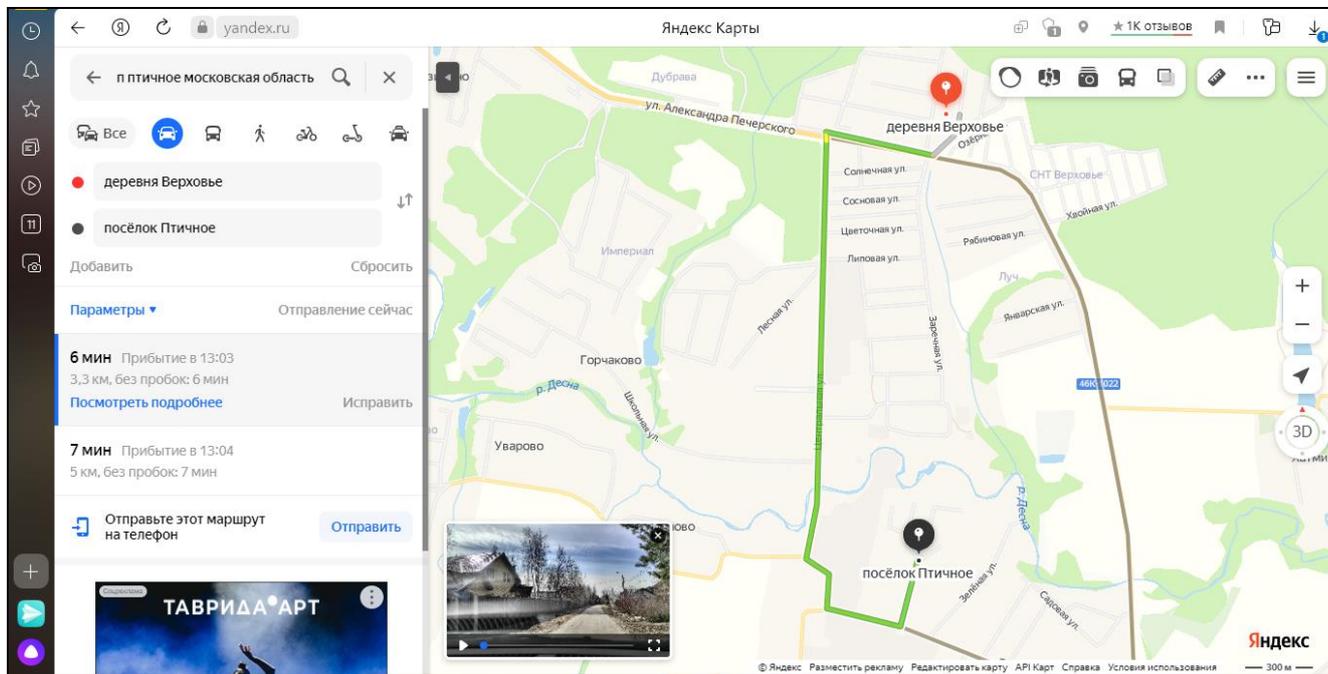
129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Корректировка на местоположение – не проводилась.

Все объекты расположены в г. Москва, Троицком районе. Расположение в поселках или деревнях можно отнести к «иным» или «прочим» населенным пунктам.

Кроме этого, объекты-аналоги №2-3 расположены также в д. Верховье.

Расстояние от Объекта оценки до объекта-аналога №1 (п. Птичное) порядка 3-3,5 км, что позволяет рассмотреть их местоположение как сопоставимое с точки зрения местоположения.



Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

Локальное местоположение:

- расположение относительно автомагистралей
- расположение относительно красной линии
- наличие свободного подъезда к участку
- наличие асфальтированного подъезда
- наличие охраны
- наличие факторов, улучшающих или ухудшающих стоимость земельного участка

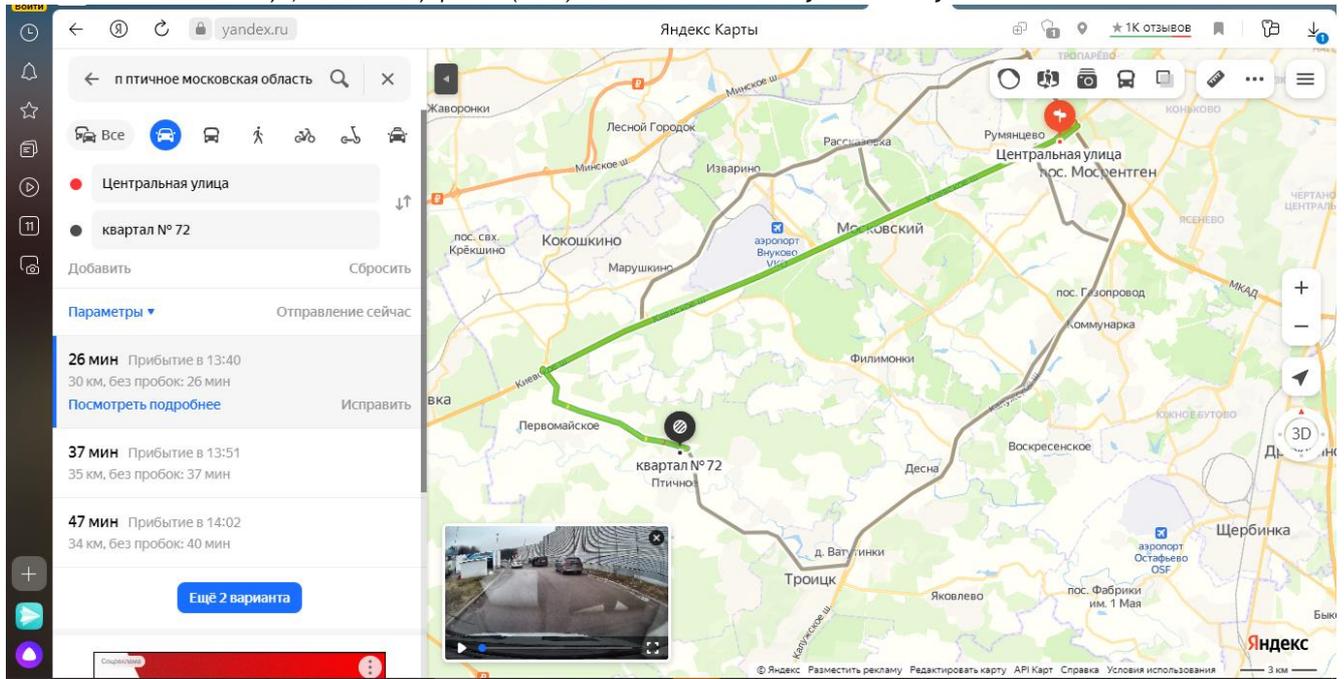
Корректировка на интенсивность транспортного потока (близость к автомагистралям).

Для земельных участков, предназначенных для ИЖС, дачного строительства, садоводства и огородничества, важным фактором является логистическое расположение в относительной близости к крупным автомагистралям, доступность проезда и его комфортность.

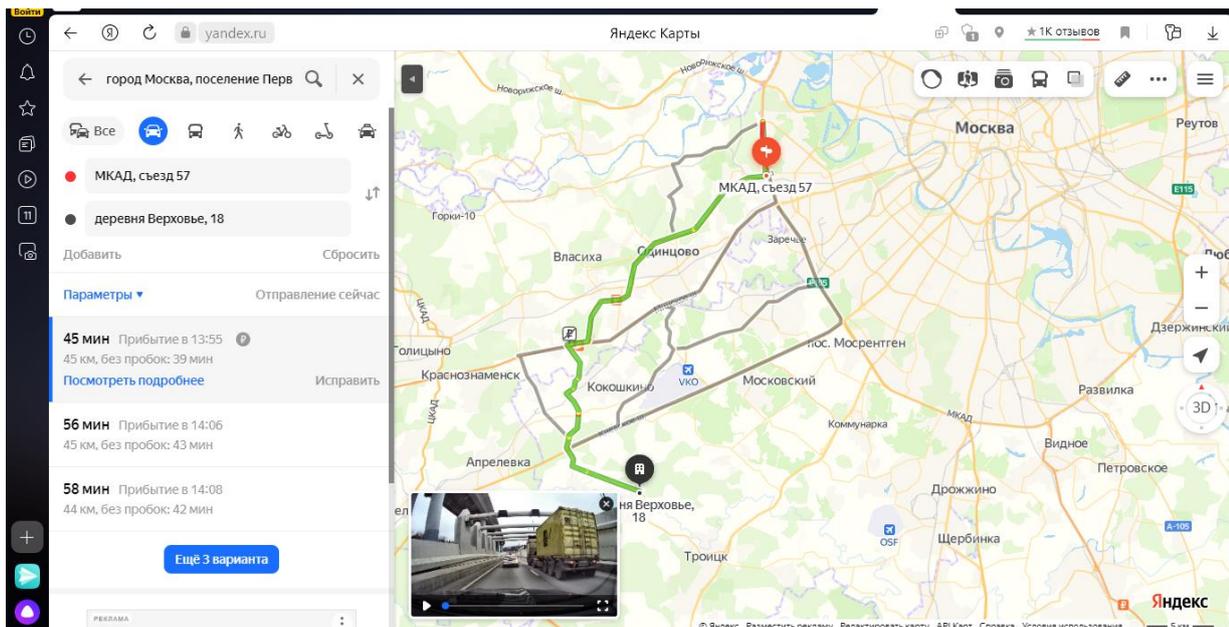
Объект оценки расположен на расстоянии 30 км от МКАД, равно как и объекты-аналоги №2-3

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Расположение объекта-аналога №1 относительно МКАД – порядка 32-33км, что сопоставимо с объемом оценки:



Оснований для введения корректировки нет.

Корректировка на наличие «красной линии».

«Красные линии» — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

«Красные линии» отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами.

Границы, определяемые этим термином, входят, согласно главе 5 «Градостроительного кодекса РФ», в пакет документов для планирования и получения разрешения на строительство.

Градостроительный кодекс под этим термином подразумевает условную границу, отделяющую участки с публичными объектами, доступными для всех граждан, от земельной собственности, на которой расположен частный дом. При этом расстояние от красной линии до застройки может отдельно устанавливаться нормативными актами местной администрации, СНиП или строительными правилами СП.

Согласно закону об СНТ, принятому в 2020 г., на садовых участках можно строить дома для постоянного проживания. Минимальный размер земельной собственности – 6 соток. На таких участках затруднительно соблюдать расстояния по СНиП (СП), в которых нормируется строительство ИЖС. Поэтому в садоводческих товариществах в 2021 г. размещение застройки на участке может регламентироваться правлением товарищества.

В принятой намного ранее, еще в 1998 году, Инструкции о порядке проектирования под красной линией подразумевалась условная черта, которая разграничивает микрорайоны и кварталы от площадей и улиц.

Разграничение на генплане отмечалось красным цветом, но с момента принятия Градостроительного кодекса под красной линией понимается не межа между кварталами и улицами, а условное разграничение территорий для общего пользования, участков в личной собственности и специальных, отведенных для строительства коммуникаций.

Позиция оценщика: в отношении земельных участков, расположенных в деревнях, где абсолютное большинство застройки представлено частными владениями, анализ расположения объектов на красной линии не существенен и в большинстве случаев нерационален.

Допустимые корректировки будут вобраны исследованием наличия свободных подъездов к объектом-аналогам, что является более эффективным средством анализа в данном случае.

Анализ не проводился.

Корректировка на наличие «свободного подъезда».

В основу корректировки положены справочные данные «Справочника оценщика 2020. Земельные участки»

10.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Ниже приводятся коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		1	2
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1.20	1.18	1.22

Таблица 96.

216

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

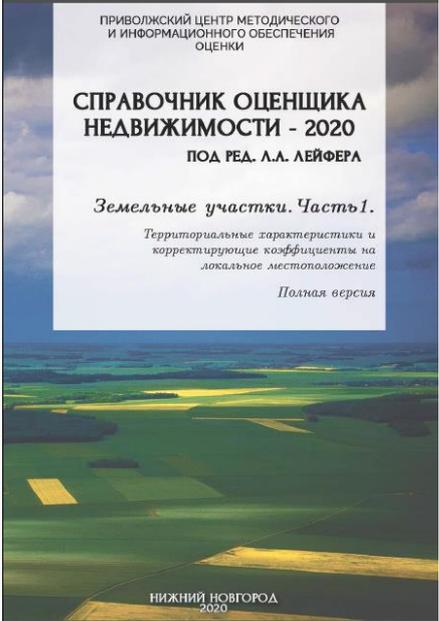
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение

Полная версия



НИЖНИЙ НОВГОРОД 2020

При этом, Оценщик допускает следующее:

- анализу подлежит затрудненность проезда/прохода к участку,
- в данном «Справочнике» анализу подлежат участки под индустриальную застройку, для которых право свободного доступа является более существенным фактором.

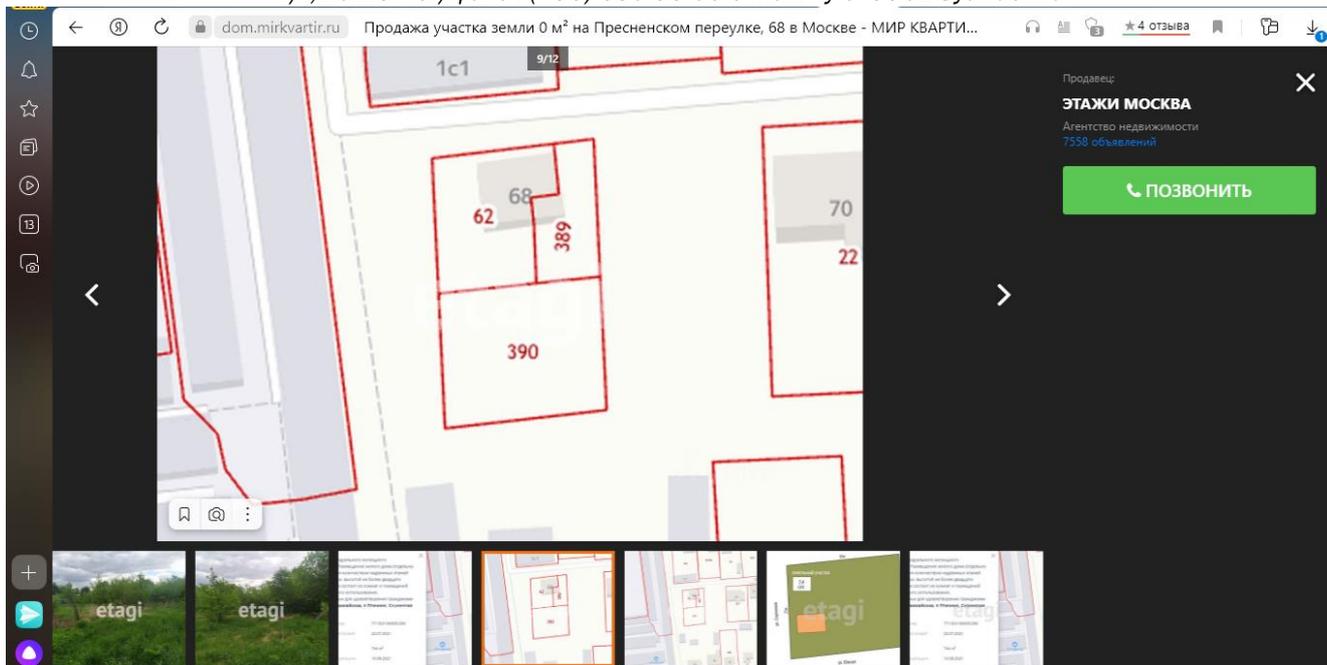
В таких условиях, Оценщик полагает взять за основу корректировку в размере 50% от нормативной – 10%.

Объект оценки имеет свободный подъезд.

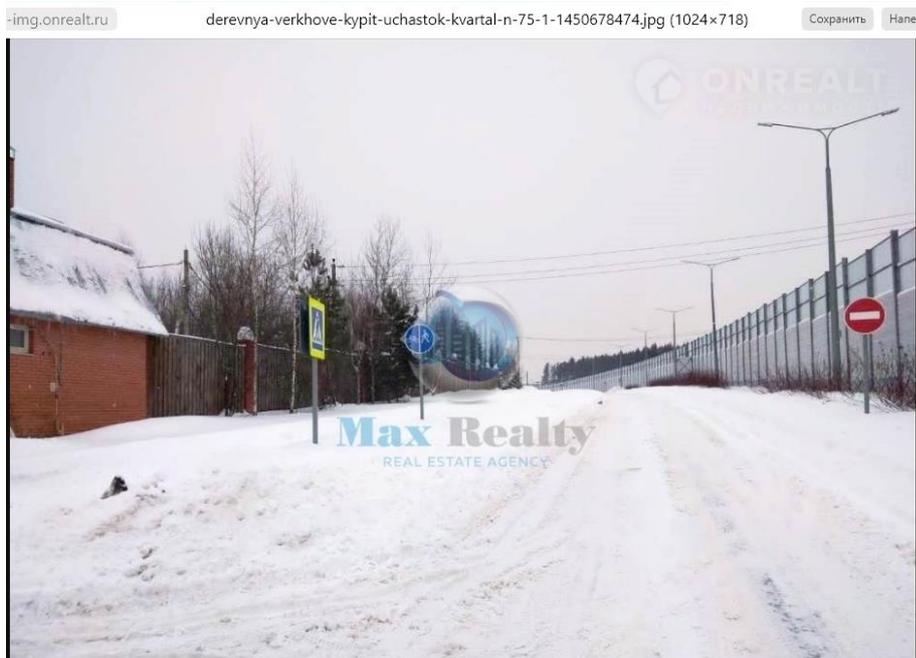
В отношении аналога №1 указано на расположение на 2 линии. К нему можно подойти между 389 и 22 участками. Поэтому свободный подъезд есть.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

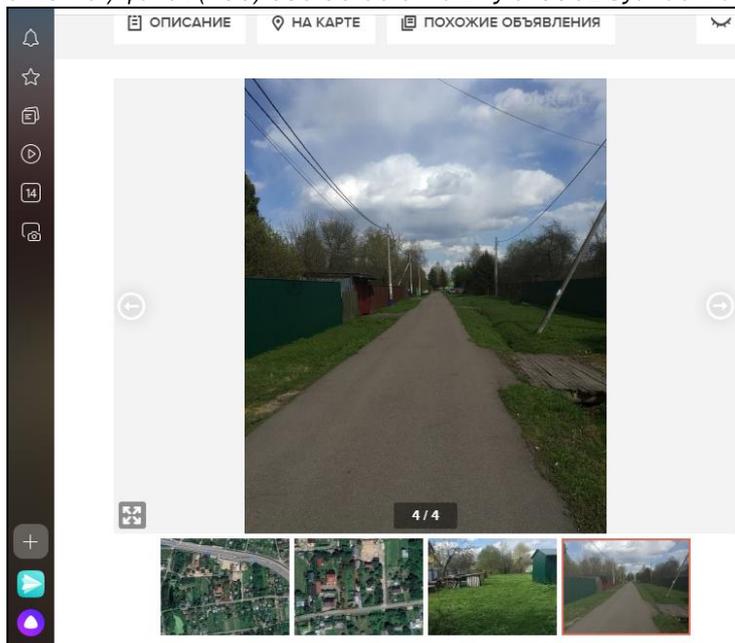
129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Подъезд к аналогу №2:



Подъезд к аналогу №3:



Таким образом, в отношении аналогов №1-3 корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие «асфальтового покрытия».

Объект оценки имеет асфальтовое покрытие на подъездных путях, равно как и объекты-аналоги №2-3. В отношении аналога №1 данных нет, установить тип покрытия с использованием данных кадастровых карт не представляется возможным.

Корректировка не производилась.

Корректировка на наличие объектов, нарушающих экологию: не выявлено.

Корректировка не проводилась.

4-я группа сравнения: «Физические характеристики».

Корректировка на общую площадь участка.

Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, земельные участки Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В основу корректировки положены данные «СтатРиэлт» на 01.01.2021: учитывая, что объект расположен в г. Москва, коэффициент торможения будет выбран на уровне «-0,24» долл.ед. (для населенных пунктов до 50 тыс.человек).

Ассоциация
РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
СтатРиелт
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

на Масштаб, размер, общую площадь
земельных участков - корректировка на
01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022/korrektrivki-stoimosti-zemli)

**Поправка рыночной стоимости земельного участка на
общую площадь (размер, масштаб)**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{\pi}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
b – коэффициент активности рынка,
π – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (К s)
более 1 млн. человек	0,701	-0,14	$K s = (S_0/S_1)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,616	-0,16	$K s = (S_0/S_1)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	$K s = (S_0/S_1)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,559	-0,23	$K s = (S_0/S_1)^{-0,23}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (К s)

Корректировка произведена в отношении объектов-аналогов №1-4 и составила:

Таблица 4.2.

4-ая группа элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь ЗУ	1 500	744,0	1500,0	1200,0
Корректировка		-9,4%	0,0%	-3,1%

Корректировка на «Вид рельефа».

Объект оценки: согласно осмотру, существенных перепадов по высоте не имеет.

Фотофиксация объектов-аналогов, приведённая в объявлениях, показывает, что существенных отличий по рельефу местности данные объекты не имеют.

Корректировка не проводилась.

Ландшафт.

Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз.

Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном поясе:

III (II) (-9,7 °С, 5,6 м/с)	Астраханская область, Белгородская область, Брянская область, Владимирская область, Волгоградская область, Воронежская область, Ивановская область, Калужская область, Курская область, Ленинградская область, Липецкая область, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Калмыкия, Московская область , Нижегородская область, Новгородская область, Орловская область, Ростовская область	Астрахань, Архангельск, Белгород, Санкт-Петербург, Москва, Саратов, Мурманск, Н. Новгород, Тверь, Смоленск, Тамбов, Казань, Волгоград, Самара, Ростов-на-Дону
---	--	---

Степень заброшенности участка , наличие ОКСа, снос ветхих зданий.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.22:

Наличие ОКС, снос зданий/сооружений:

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт[®]
некоммерческая организация

**на Снос ветхих зданий, строений и сооружений
– корректировки на 01.01.2022 года**

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Объект Оценки: В отношении ОКСа, расположенного на Земельном участке (объект оценки) вынесено предписание о сносе самовольной постройки.

Экземпляр № _____

ПРЕДПИСАНИЕ № б/н
ОБ УСТРАНЕНИИ ВЫЯВЛЕННЫХ НАРУШЕНИЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г. Москва «26» февраля 2014г.

Выдано Физическому лицу, Пильшикову Дмитрию Евгеньевичу
(наименование юридического лица, ф.и.о. должностного или физического лица)

по объекту Индивидуальный жилой дом
(наименование строящегося объекта)

расположенному по адресу: ТАО, г. Москва, с.п. Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч. 21
(место расположения объекта)

На день проверки производились работы: Возведен 2-х этажный с мансардой индивидуальный жилой дом

В результате проведенной *плановой проверки составлен акт № б/н от «26» февраля 2014г. Установлено (перечисление нарушений нормативных документов в области строительства, требования которых нарушены; место обнаружения нарушений):

1) Строительство объекта капитального строительства без полученного в установленном порядке разрешения на строительство, нарушение Гр. К. РФ, ч.1, ст.51

Предписываю: Осуществить снос самовольной постройки, частично расположенной на пожарном проезде
(принять меры по устранению нарушений с указанным сроком)

За невыполнение в установленный срок или ненадлежащее выполнение законного предписания Мосгосстройнадзора застройщик или заказчик, либо юридическое, должностное, физическое лицо несет административную ответственность, предусмотренную ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (Федеральный закон от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ).

О выполнении настоящего предписания прошу уведомить в срок до: 26.04.2014г.

Должность Советник УН-12 Есин Д.В.
(ф.и.о. лица, составившего предписание)

Предписание для исполнения получил Пильшикову Дмитрию Евгеньевичу
(должность лица, ф.и.о. представителя юридического лица, ф.и.о. должностного или физического лица)

*Примечание. В том случае, если проводится итоговая проверка, перед словом «проверка» указывается итоговая.

Аналог 1: за земельным участке расположен ОКС, Документы на ОКС не приложены к объявлению о продаже.



В случаях, когда осуществляется продажа именно земельного участка – это свидетельствует о том, что ОК-СЫ могут быть либо не оформлены в установленном порядке, либо не представляют ценности и подразумевает, что потенциальный покупатель будет осуществлять снос, реконструкцию или переделку этого ОКСа

Таким образом, стоимость ОКСа существенного влияния на ценообразование данного земельного участка не имеет

Аналог 2



Аналог 3



В данном случае, Оценщик полагает, что корректировка может составить разницу между максимальным и минимальным параметрами данной корректировки: $0,85^{23}/0,92-1 = -7,61\%$.

Или, как в отношении аналога №2: «-15».

²³ В качестве нижнего порога данных использован параметра в 0,85 долл.ед.

Корректировка на функциональное назначение земельных участков: не проводилась, все участки – ИЖС.

Корректировка на наличие инженерного обеспечения.

Инженерные коммуникации (далее – коммуникации) оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:

- возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка;
- наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

Выше Оценщик приводил обоснования оценки земельного участка как свободного от коммуникаций, в том числе, с учетом предписания о сносе ОКС.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.22:

Ассоциация СтатРиелт
развития рынка недвижимости
некоммерческая организация

на Коммуникации земельных участков – поправки - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.) (statistika-yunk/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующая магистраль, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Примечания:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации

Корректировка по коммуникациям составит:

Таблица 4.2.1

Наименование		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%

Итоговые корректировки полностью приведены ниже:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 4.2.2

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом					
Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18, площадь 1 500м2.	Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проезжей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта.Статус: учтенный. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.Постановка на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.	Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601	Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД.Месторасположение: Между Киевским и Калужским шоссе, проезд через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12. Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.
Место расположения		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации			https://dom.mirkvartir.ru/277759745/-23.02.2022.	https://onreal.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971-4.02.2022	https://onreal.ru/derevnya-ve-rkhove/kypit-uchastok/42817764-28.01.2022.
Цена продажи, руб	руб.		7 770 000	15 000 000	10 000 000
Общая площадь объекта	м2	1 500,0	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м2		10 444	10 000	8 052
1-ая группа элементов сравнения					
Источники данных о сделках с земельными участками					

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Состав передаваемых прав собственности		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования сделки купли-продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Комментарий			Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.).		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Особые условия продажи		данных нет	данных нет	данных нет	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сервитуты и обременения		отсутствуют	данных нет	данных нет	данных нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Условия рынка (время продажи)		28 мар 22	27.03.2022.	04.02.2022.	28 мар 22
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на цену предложение (торг)					
Комментарий			Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки - это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. В "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков" (Раздел 4, Методы оценки п.1) записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных.//В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 142.//		
Корректировка	%		-11,40%	-11,40%	-11,40%
Общая корректировка			-11,40%	-11,40%	-11,40%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
2-ая группа элементов сравнения					
Местоположение					
Статус населенного пункта		г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты
Статус населенного пункта		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Корректировка	%		0%	0%	0%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
3-ая группа элементов сравнения					
Локальные факторы					
Расположение относительно автомагистрали			сопоставимое	сопоставимое	сопоставимое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
На наличие "красной линии"		анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие свободного подъезда		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие асфальтового покрытия		асфальтовое покрытие	данных нет	асфальтовое покрытие	асфальтовое покрытие
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Охрана территории		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Близость к объектам, нарушающим экологию		не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
4-ая группа элементов сравнения					
Физические характеристики земельного участка.					
Площадь ЗУ		1500,0	744,0	1500,0	1242,0
Корректировка	%		-9,4%	0,0%	-2,6%
Вид рельефа/инженерно-геологические условия		относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ландшафт.			Тот же	Тот же	Тот же
Комментарий			Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз. Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном комплексе.		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ОКС		есть	есть	нет	есть
Долевая корректировка		0,85	0,92	1,00	0,92
Корректировка	%		-7,61%	-15,00%	-7,61%
Общая корректировка	%		-17,0%	-15,0%	-10,2%
Скорректированная цена	руб./м2		7 680	7 531	6 406
4-ая группа элементов сравнения					
Экономические характеристики ЗУ					
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\\
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%
Функциональное назначение		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка	%		0,0%	-42,0%	-27,0%
Скорректированная цена	руб./м2	нет	7 680	4 368	4 676
Итого скорректированная цена	руб./м2		7 680	4 368	4 676
Количество корректировок	ед.		3	5	5
Коэффициент вариации		32,82			
Весовой коэффициент	%	100,0%	45,45%	27,27%	27,27%
Средневзвешенная стоимость ЗУ	руб./м2	5 957			
Стоимость Объекта оценки округленно , руб.	руб.	8 935 500			

Веса аналогов:

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости.

Простой расчет средней арифметической величины цен, отобранных аналогов применяется редко.

Для получения более точного результата применяется формула средневзвешенной величины²⁴.

При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

- **количеству внесенных поправок**, - абсолютная величина поправок, - достоверность и полнота информации и прочее.

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Расчет весовых коэффициентов скорректированных цен 1 кв. м площади производится исходя из количества внесенных в цены объектов-аналогов корректировок, а также степени отклонения скорректированного значения цены объекта-аналога от первоначального. Т.е. наивысший весовой коэффициент имеют аналоги, в наименьшей степени подвергшиеся корректировке.

Коэффициент вариации составил 32% (при норме до 33%). **Выборка считается репрезентативной.**

- ✓ Таким образом, стоимость права собственности на оцениваемый земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18, площадь 1 500м²., рассчитанного в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

8 935 500 (Восемь миллионов девятьсот тридцать пять тысяч пятьсот) рублей.

4.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2.

✓ Объект оценки: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:3, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17, площадь 1 500м²

Вид определяемой стоимости прав на земельный участок.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ²⁵, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ, граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию (выкуп) земельных участков или приобретение права аренды земельных участков.

В данном случае корректировка не производилась. Земельные участки объектов-аналогов, равно как и Объект оценки, находится на праве собственности.

Вид определяемой стоимости прав – **право собственности**

Сбор информации по объектам-аналогам.

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки²⁶.

Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение участков, площадь, местоположение в относительной близости от объекта оценки.

Таблица 4,3

Элемент сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п	Земельный участок правильной формы, в но-	Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от

²⁴ В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 153.

²⁵ №136-ФЗ от 25 октября 2001г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

²⁶ В соответствии в требованиями ФСО N7 Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

		Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проезжей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта. Статус: учтенный. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек. Постановление на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.	вой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601	МКАД. Месторасположение : Между Киевским и Калужским шоссе, проезд через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12 Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.
Место расположения		Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации		https://dom.mirkvartir.ru/277759745/-23.02.2022	https://onrealty.ru/derevnnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971-4.02.2022	https://onrealty.ru/derevnnya-verkhove/kypit-uchastok/42817764-28.01.2022
Цена продажи, руб	руб.	7 770 000	15 000 000	11 000 000
Общая площадь объекта	м ²	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	10 444	10 000	8 052

Выбор единицы сравнения.

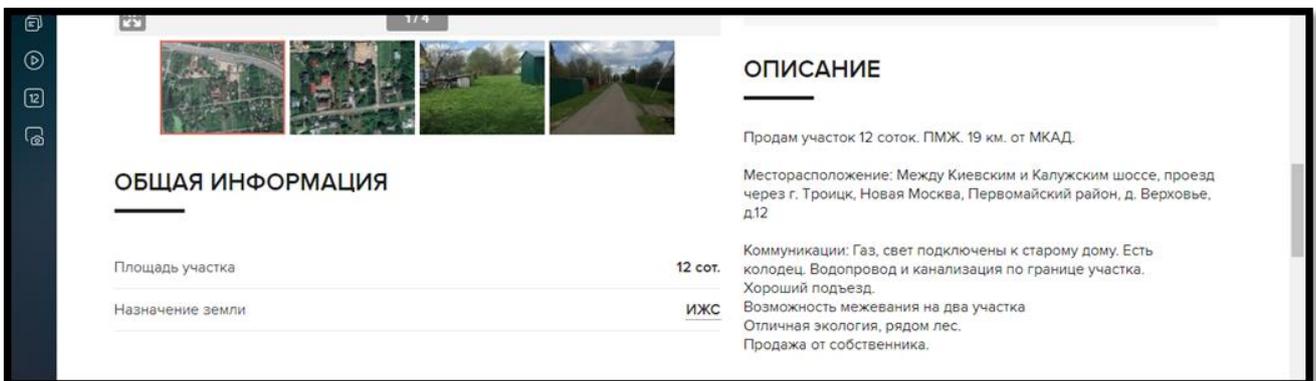
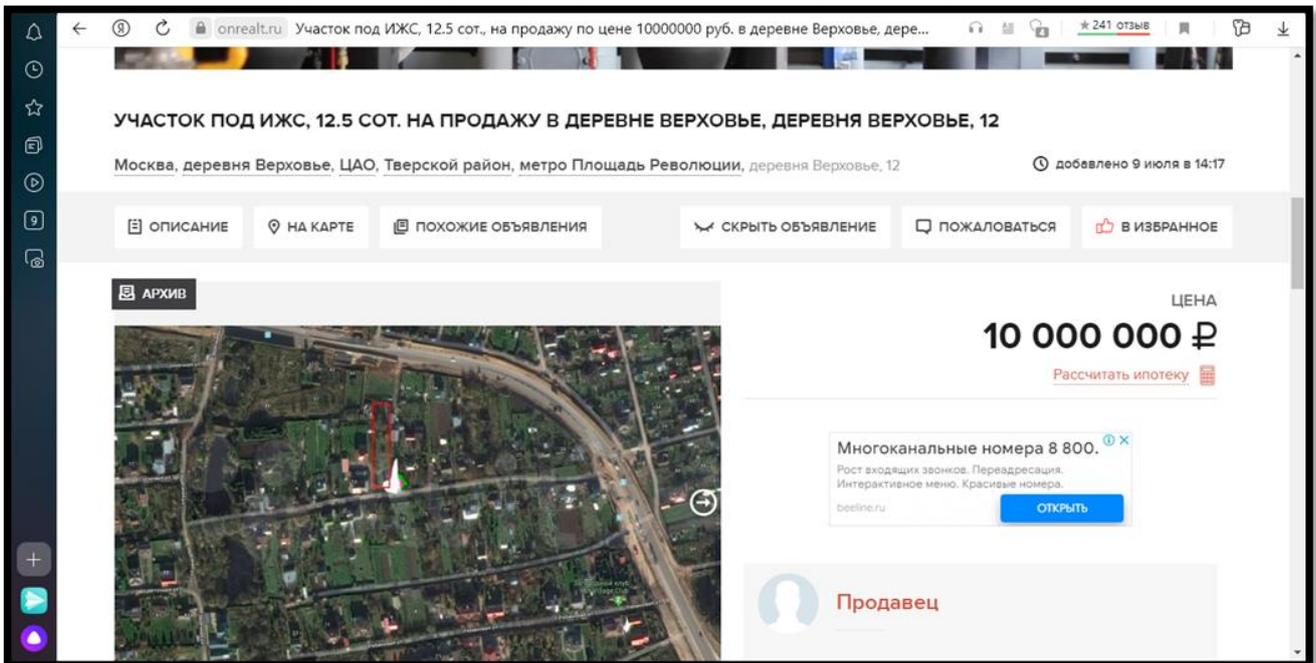
Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв.м общей площади земельного участка.

Оценщик отмечает, что в случаях наличия расхождений между параметрами объекта-аналога, указанными в объявлении о продаже, и данными публичной кадастровой карты, Оценщик в качестве рабочих пара метров, берет данные, указанные в публичной кадастровой карте.

Допущение оценщика в отношении местоположения объекта: В случае обнаружения разночтения места нахождения объекта, Оценщик руководствуется данными «описания Объекта».

Согласно ниже приведенному примеру, при заполнении формы объявления был указан Тверской район, между тем в полном описании указано подробное местоположение (через г. Троицк).



Первая группа элементов сравнения:

2. Корректировка на передаваемые права

Объект находится у Заказчика на праве собственности:

Поскольку оцениваемый участок передается на правах собственности, равно как и объекты-аналоги, **корректировка не производилась.**

Корректировка на условия финансирования.

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная **корректировка не проводилась.**

Корректировка на особые условия. Согласно данным, представленным Заказчиком, земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой.

Справочно отметим, что судебная практика свидетельствует о том, что оценка при обращении взыскания на предмет залога должна определяться исходя из рыночной стоимости имущества. Такой позиции придерживается Высший Арбитражный Суд РФ. В пункте 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1998г. № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге» [6] указано, что при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается судом исходя из рыночной цены этого имущества.

Таким образом, корректировка по данному основанию не производилась.

Корректировка на наличие сервитута/обременений: не проводилась.

Объект оценки имеет обременение в виде запрета на проведение регистрационных действий, а также обременение в виде ипотеки.

Кроме этого, в собственности Заказчика находится несколько участков, между которыми проходит пожарный проезд. Данный проезд застроен ОКСОМ в виде жилого дома, в отношении которого вынесено предписание о сносе.

Оценщик полагает, что наличие данных обременений при определении рыночной стоимости не должно учитываться по следующим основаниям:

- в отношении конкретного участка отсутствует публичный сервитут в виде обеспечения проезда пожарных машин,

- наличие запрета регистрационных действий, связано с наличием долговых обязательств Заказчика и не будут в дальнейшем препятствовать заключению сделки, равно как и наличие ипотеки, согласно положениям ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу отсутствия экономических последствий для собственника оцениваемого земельного участка по поддержанию возможности доступа к земельному участку **корректировка по данному основанию не производилась.**

Корректировка на время продажи.

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки на продажу.

Поправка на время продажи (P_v) рассчитывается по формуле:

$$P_v = I^{\left(\frac{n}{12}\right)},$$

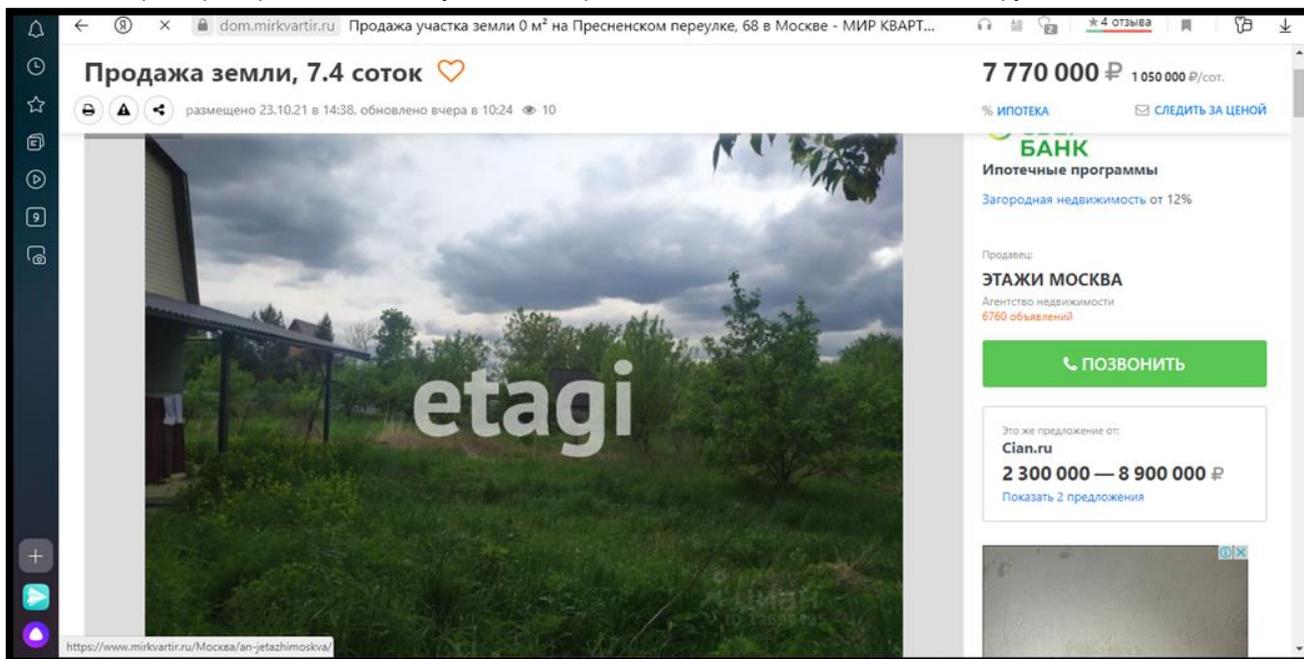
где:

I – годовой уровень инфляции, служит для определения среднемесячного уровня инфляции (По данным Росстата, за последние 12 месяцев апрель 2019г. – апрель 2020) инфляция составила 3,10%)²⁷.

n – количество полных месяцев, истекших от даты выставления сопоставимого объекта до даты оценки.

Оценщик учитывает тот факт, что первоначальная публикация отдельных объявлений может максимально быть приближена, либо выходить за срок экспозиции.

Например, первоначальная публикация приведенного ниже объявления датируется 23.10.21г



Срок экспозиции составляет в среднем (по данным Ассоциации Статриэлт на 01.01.2022):
- земельных участков под жилищное строительство (группа А) – от 2 до 9 месяцев,

²⁷ <http://уровень-инфляции.рф>

- Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6

Таким образом, данное объявление входит в срок экспозиции объекта на открытом рынке, подразумевающий отсутствие необходимости изменения цены объекта-аналога.

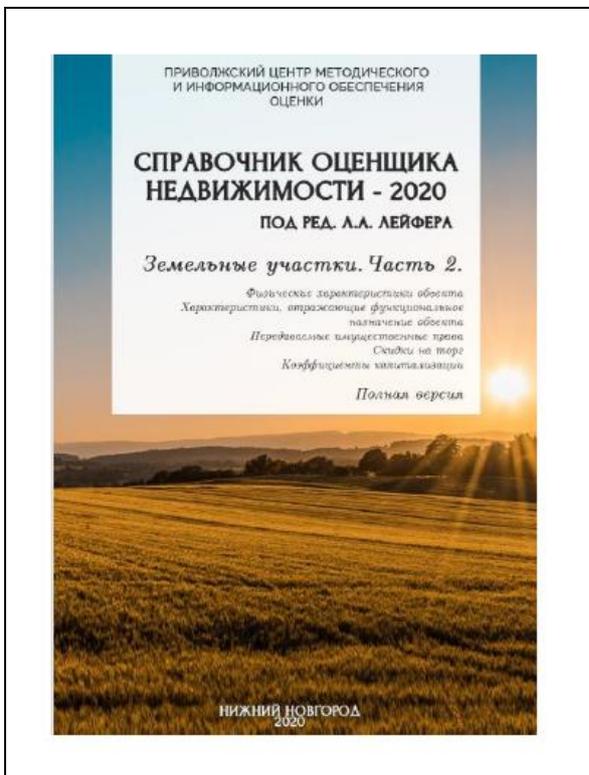
Вместе с тем, данное объявление «обновлено» непосредственно перед датой оценки, что также снимает основания для введения дополнительной ценовой корректировки.

В некоторых объявлениях может присутствовать дата первичного опубликования объявления, но такое объявление доступно на дату запроса Оценщика и также содержит актуальные данные. То, что объявление доступно, не снято с публикации свидетельствует о его актуальности а день обращения и не требует введение дополнительных корректировок.

Корректировка не проводилась, так как объекты-аналоги представлены на рынке в актуальных датах на февраль – март 2022. При отсутствии актуальных данных об уровне изменения потребительских цен за март 2022 года, расчет не возможен.

Корректировка на условия продажи (торг).

Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе данных «Справочника оценщика недвижимости 2020. Земельные участки ч.2..



Сравнительные данные по коэффициентам капитализации текущего и прошлого периодов по мнению экспертов-оценщиков. Активный рынок

Таблица 97

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса 2020 г.	Среднее значение по результатам опроса 2018 г.	Отношение средних значений 2020 года к 2018 году
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	13,6%	1,05
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	19,2%	12,8%	1,03
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,5%	1,15
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,6%	12,6%	1,00
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	11,9%	0,96

Согласно справочным данным, скидка на торг для участков под ИЖС составит «-11,4%».

Корректировка на местоположение – не проводилась.

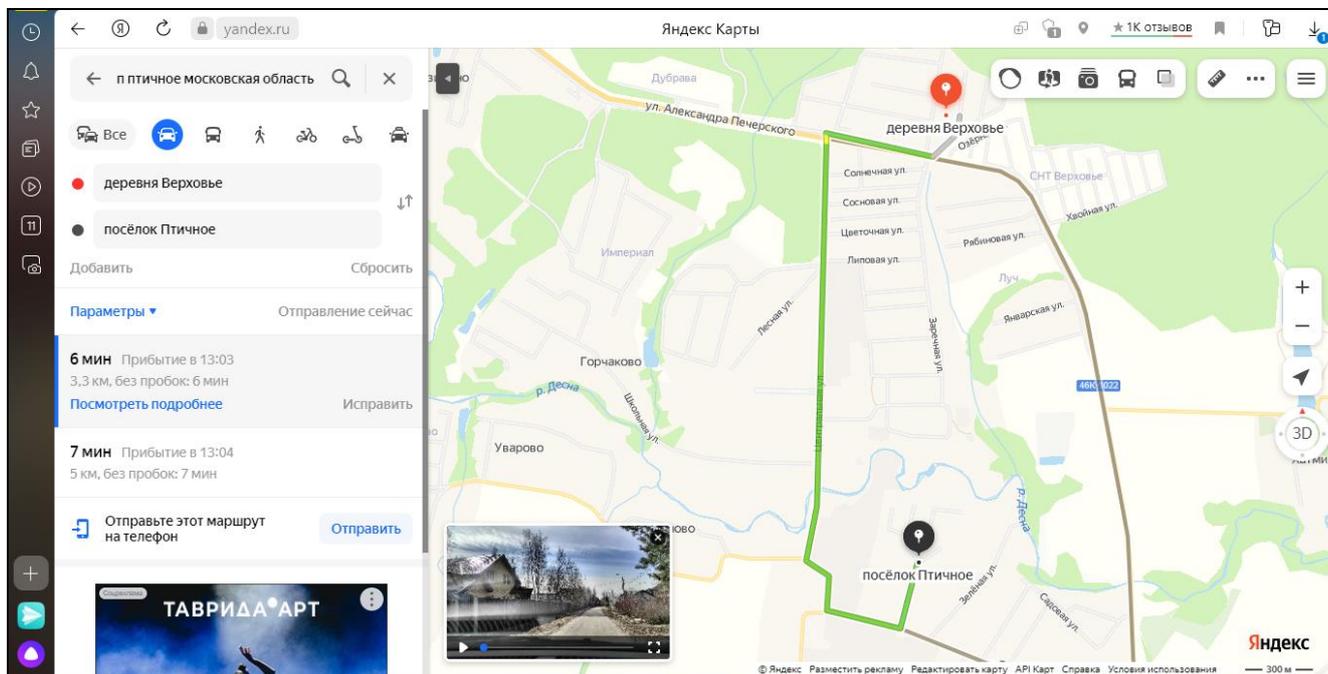
Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Все объекты расположены в г. Москва, Троицком районе. Расположение в поселках или деревнях можно отнести к «иным» или «прочим» населенным пунктам.

Кроме этого, объекты-аналоги №2-3 расположены также в д. Верховье.

Расстояние от Объекта оценки до объекта-аналога №1 (п. Птичное) порядка 3-3,5 км, что позволяет рассмотреть их местоположение как сопоставимое с точки зрения местоположения.



Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

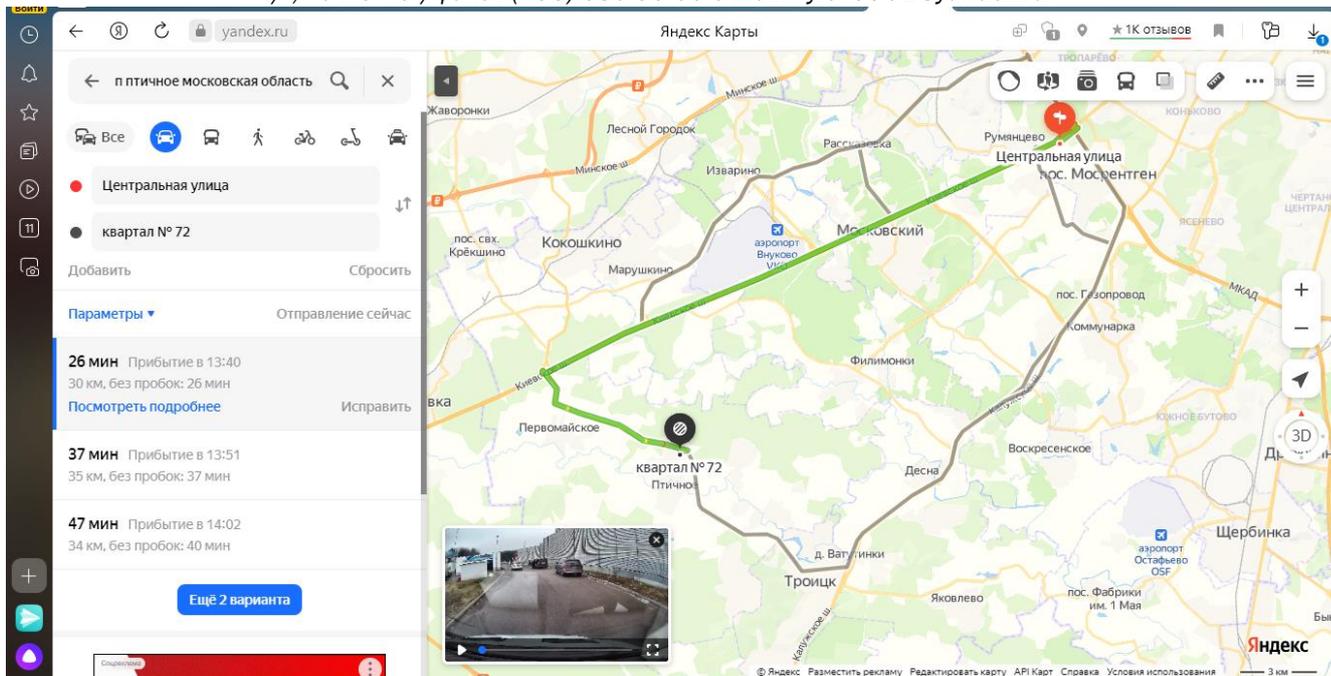
Локальное местоположение:

- расположение относительно автомагистралей
- расположение относительно красной линии
- наличие свободного подъезда к участку
- наличие асфальтированного подъезда
- наличие охраны
- наличие факторов, улучшающих или ухудшающих стоимость земельного участка

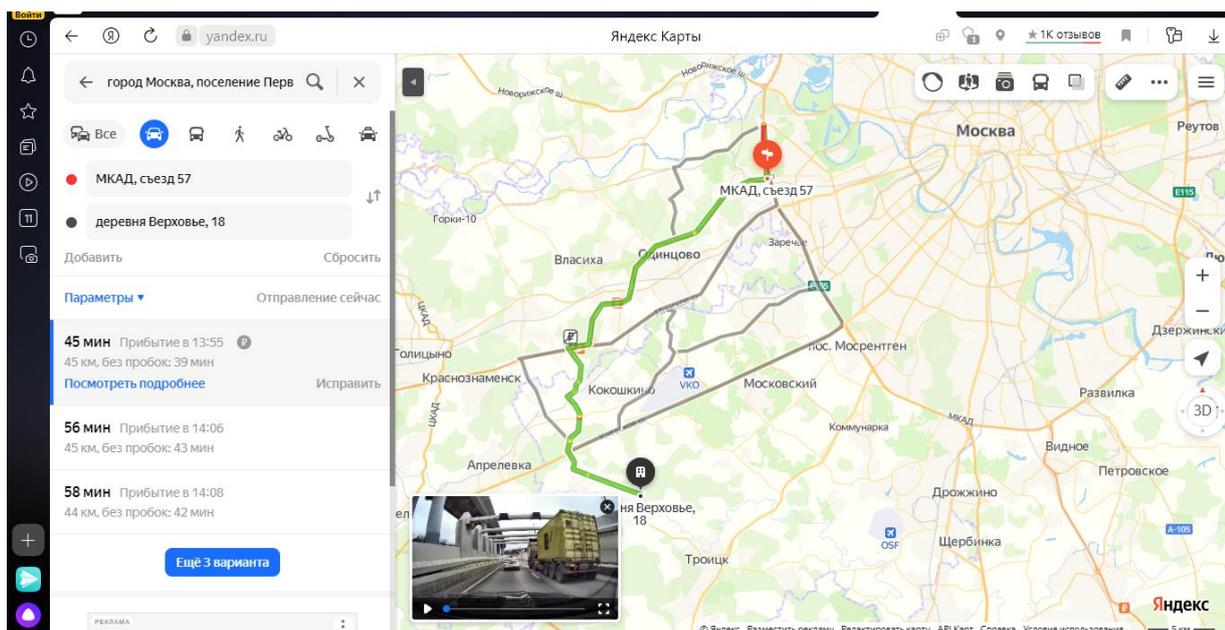
Корректировка на интенсивность транспортного потока (близость к автомагистралям).

Для земельных участков, предназначенных для ИЖС, дачного строительства, садоводства и огородничества, важным фактором является логистическое расположение в относительной близости к крупным автомагистралям, доступность проезда и его комфортность.

Объект оценки расположен на расстоянии 30 км от МКАД, равно как и объекты-аналоги №2-3



Расположение объекта-аналога №1 относительно МКАД – порядка 32-33км, что сопоставимо с объемом оценки:



Оснований для введения корректировки нет.

Корректировка на наличие «красной линии».

«Красные линии» — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

«Красные линии» отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами.

Границы, определяемые этим термином, входят, согласно главе 5 «Градостроительного кодекса РФ», в пакет документов для планирования и получения разрешения на строительство.

Градостроительный кодекс под этим термином подразумевает условную границу, отделяющую участки с публичными объектами, доступными для всех граждан, от земельной собственности, на которой расположен частный дом. При этом расстояние от красной линии до застройки может отдельно устанавливаться нормативными актами местной администрации, СНиП или строительными правилами СП.

Согласно закону об СНТ, принятому в 2020 г., на садовых участках можно строить дома для постоянного проживания. Минимальный размер земельной собственности – 6 соток. На таких участках затруднительно соблюдать расстояния по СНиП (СП), в которых нормируется строительство ИЖС. Поэтому в садоводческих товариществах в 2021 г. размещение застройки на участке может регламентироваться правлением товарищества.

В принятой намного ранее, еще в 1998 году, Инструкции о порядке проектирования под красной линией подразумевалась условная черта, которая разграничивает микрорайоны и кварталы от площадей и улиц.

Разграничение на генплане отмечалось красным цветом, но с момента принятия Градостроительного кодекса под красной линией понимается не межа между кварталами и улицами, а условное разграничение территорий для общего пользования, участков в личной собственности и специальных, отведенных для строительства коммуникаций.

Позиция оценщика: в отношении земельных участках, расположенных в деревнях, где абсолютное большинство застройки представлено частными владениями, анализ расположения объектов на красной линии не существенен и в большинстве случаев нерационален.

Допустимые корректировки будут вобраны исследованием наличия свободных подъездов к объектом-аналогам, что является более эффективным средством анализа в данном случае.

Анализ не проводился.

Корректировка на наличие «свободного подъезда».

В основу корректировки положены справочные данные «Справочника оценщика 2020. Земельные участки»

10.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Ниже приводятся коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Земельные участки под индустриальную застройку	1,20	1,18	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)			

Таблица 96.

216

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД 2020

При этом, Оценщик допускает следующее:

- анализу подлежит затрудненность проезда/прохода к участку,
- в данном «Справочнике» анализу подлежат участки под индустриальную застройку, для которых право свободного доступа является более существенным фактором.

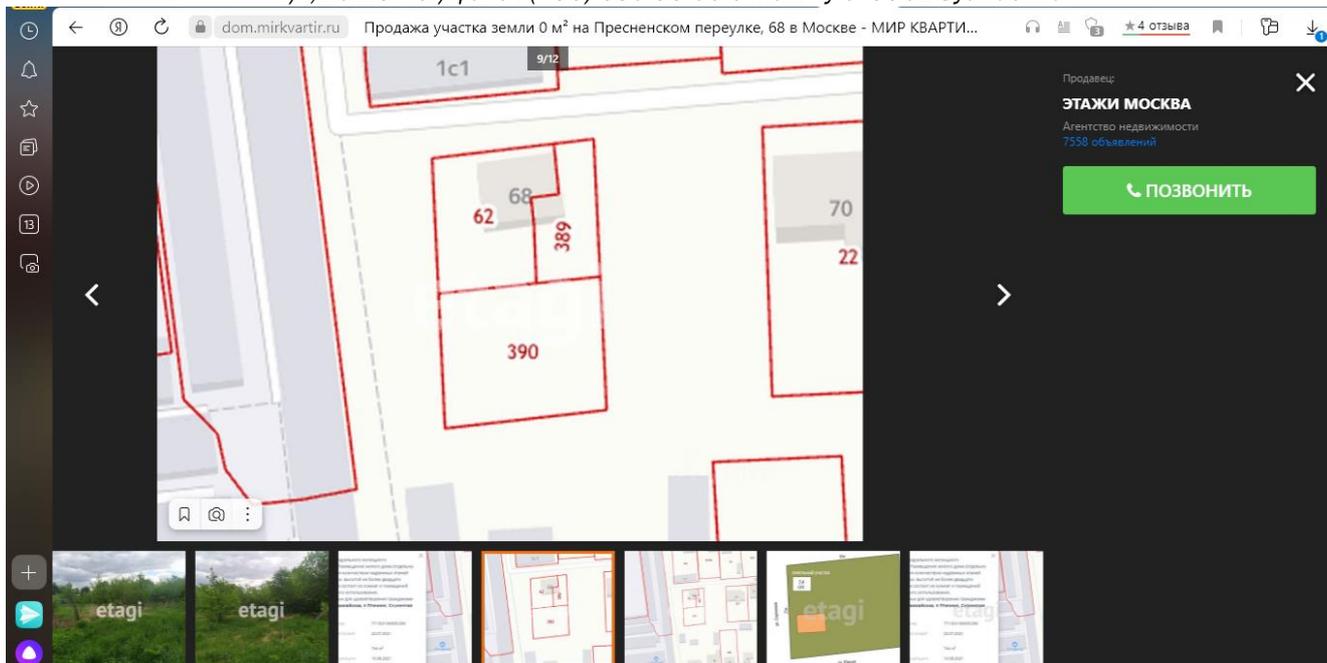
В таких условиях, Оценщик полагает взять за основу корректировку в размере 50% от нормативной – 10%.

Объект оценки имеет свободный подъезд.

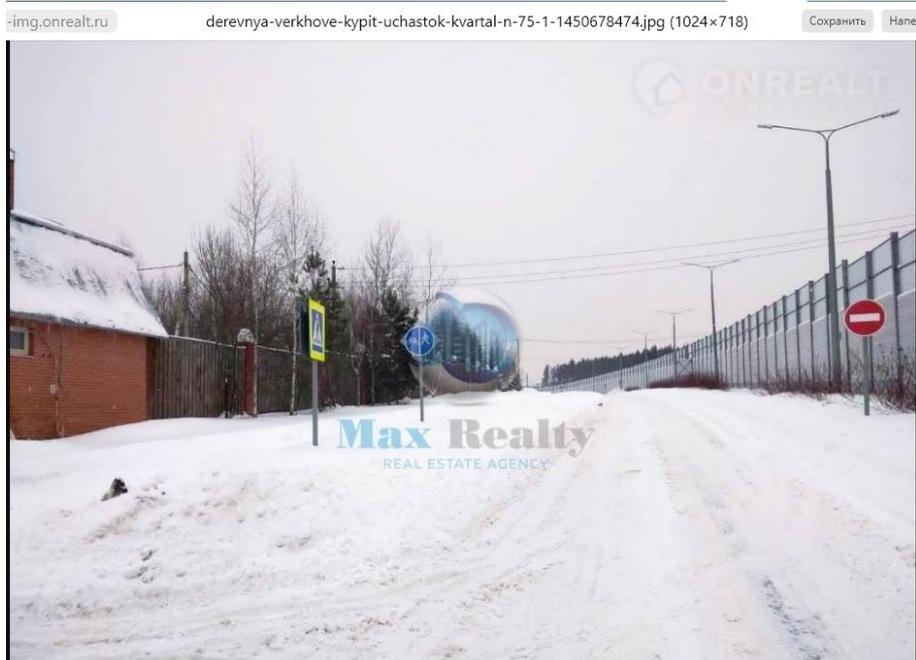
В отношении аналога №1 указано на расположение на 2 линии. К нему можно подойти между 389 и 22 участками. Поэтому свободный подъезд есть.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

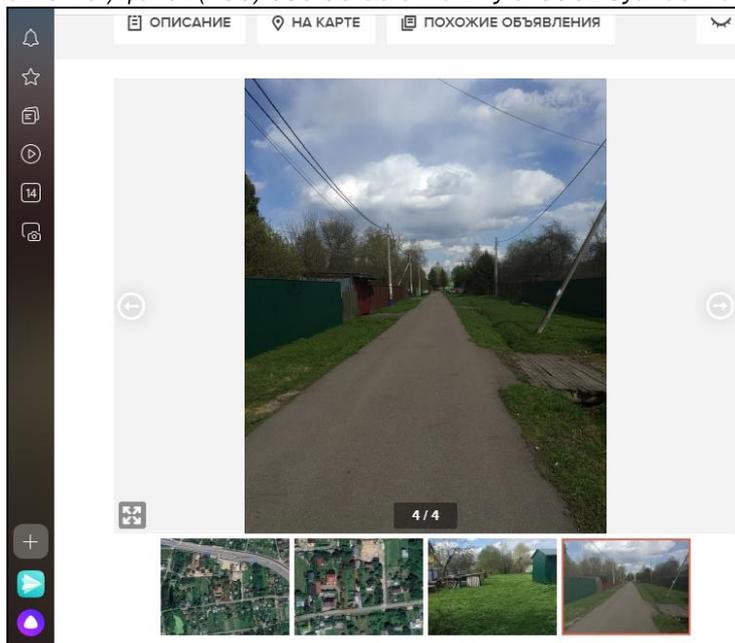
129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Подъезд к аналогу №2:



Подъезд к аналогу №3:



Таким образом, в отношении аналогов №1-3 корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие «асфальтового покрытия».

Объект оценки имеет асфальтовое покрытие на подъездных путях, равно как и объекты-аналоги №2-3. В отношении аналога №1 данных нет, установить тип покрытия с использованием данных кадастровых карт не представляется возможным.

Корректировка не производилась.

Корректировка на наличие объектов, нарушающих экологию: не выявлено.

Корректировка не проводилась.

4-я группа сравнения: «Физические характеристики».

Корректировка на общую площадь участка.

Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, земельные участки Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

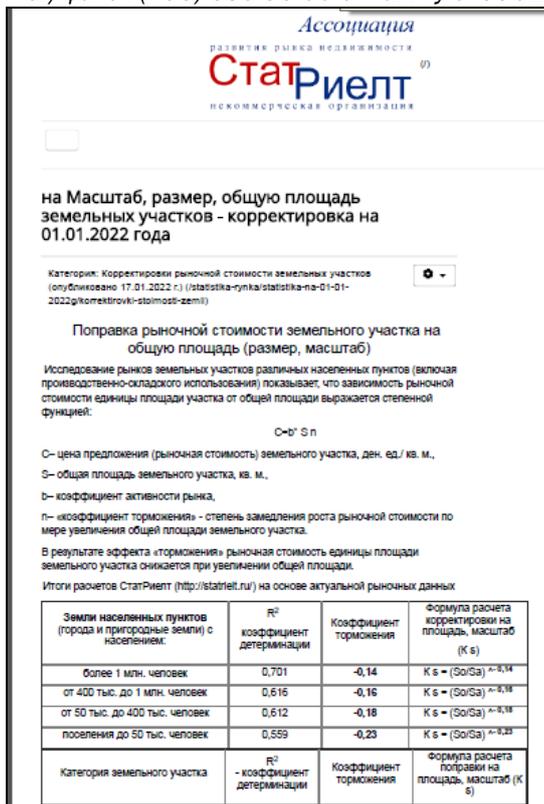
S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В основу корректировки положены данные «СтатРиэлт» на 01.01.2021: учитывая, что объект расположен в г. Москва, коэффициент торможения будет выбран на уровне «-0,24» долл.ед. (для населенных пунктов до 50 тыс.человек).



Корректировка произведена в отношении объектов-аналогов №1-4 и составила:

Таблица 4.3.1

4-ая группа элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь ЗУ	1 500	744,0	1500,0	1200,0
Корректировка		-9,4%	0,0%	-3,1%

Корректировка на «Вид рельефа».

Объект оценки: согласно осмотру, существенных перепадов по высоте не имеет.

Фотофиксация объектов-аналогов, приведённая в объявлениях, показывает, что существенных отличий по рельефу местности данные объекты не имеют.

Корректировка не проводилась.

Ландшафт.

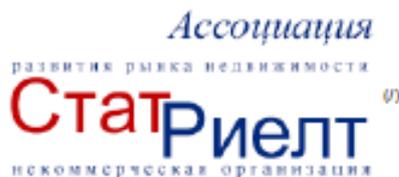
Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз.

Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном поясе:

III (II) (-9,7 °С, 5,6 м/с)	Астраханская область, Белгородская область, Брянская область, Владимирская область, Волгоградская область, Воронежская область, Ивановская область, Калужская область, Курская область, Ленинградская область, Липецкая область, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Калмыкия, Московская область , Нижегородская область, Новгородская область, Орловская область, Ростовская область	Астрахань, Архангельск, Белгород, Санкт-Петербург, Москва, Саратов, Мурманск, Н. Новгород, Тверь, Смоленск, Тамбов, Казань, Волгоград, Самара, Ростов-на-Дону
---	--	---

Степень заброшенности участка , наличие ОКСа, снос ветхих зданий. Благоустройство территории.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.22:
Наличие ОКС, снос зданий/сооружений:



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

◀ Назад (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda)

Вперед ▶ (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2684-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2022-goda)

Общая информация – Контакты (/obshchaya-informatsiya)

Правовая информация (/pravovaya-informatsiya)

Объект Оценки: В отношении ОКСа, расположенного на Земельном участке (объект оценки) вынесено предписание о сносе самовольной постройки.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Исх. № _____ Экземпляр № _____

ПРЕДПИСАНИЕ № б/н
**ОБ УСТРАНЕНИИ ВЫЯВЛЕННЫХ НАРУШЕНИЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ,
РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Москва «26» февраля 2014г.

Выдано Физическому лицу, Пильшикову Дмитрию Евгеньевичу
(наименование юридического лица, ф.и.о. должностного или физического лица)

по объекту **Индивидуальный жилой дом**
(наименование строящегося объекта)

расположенному по адресу: **ТАО, г. Москва, с.п. Первомайское, д. Верховье,
(место расположения объекта)
ул. Рябиновая, уч. 21**

На день проверки производились работы: **Возведен 2-х этажный с мансардой
индивидуальный жилой дом**

В результате проведенной *плановой проверки составлен акт № б/н от «26» февраля 2014г. Установлено (перечисление нарушений нормативных документов в области строительства, требования которых нарушены; место обнаружения нарушений):

1) Строительство объекта капитального строительства без полученного в установленном порядке разрешения на строительство, нарушение Гр. К. РФ, ч.1, ст.51

Предписываю: **Осуществить снос самовольной постройки, частично
расположенной на пожарном проезде**
(принять меры по устранению нарушений с указанием сроков)

За невыполнение в установленный срок или ненадлежащее выполнение законного предписания Мосгосстройнадзора застройщик или заказчик, либо юридическое, должностное, физическое лицо несет административную ответственность, предусмотренную ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (Федеральный закон от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ).

О выполнении настоящего предписания прошу уведомить в срок до: 26.04.2014г.

Должность **Советник УН-12 Есин Д.В.**
(ф.и.о. лица составившего предписание) (подпись)

Предписание для исполнения получило **Пильшикову Дмитрию Евгеньевичу**
(должность лиц, ф.и.о. представителя)
(ф.и.о. должностного или физического лица) (подпись)

*Примечание. В том случае, если проводится итоговая проверка, перед словом «проверка» указывается категория.

Аналог 1: за земельном участке расположен ОКС, Документы на ОКС не приложены к объявлению о продаже.



В случаях, когда осуществляется продажа именно земельного участка – это свидетельствует о том, что ОКСы могут быть либо не оформлены в установленном порядке, либо не представляют ценности и подразумевает, что потенциальный покупатель будет осуществлять снос, реконструкцию или переделку этого ОКСа

Таким образом, стоимость ОКСа существенного влияния на ценообразование данного земельного участка не имеет

Аналог 2



Аналог 3



В данном случае, Оценщик полагает, что корректировка может составить разницу между максималным и минимальным параметрами данной корректировки: $0,85^{28}/0,92-1 = -7,61\%$.

Или, как в отношении аналога №2: «-15».

**Корректировка на функциональное назначение земельных участков: не проводилась, все участки – ИЖС.
Корректировка на наличие инженерного обеспечения.**

Инженерные коммуникации (далее – коммуникации) оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:

- возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка;
- наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

Выше Оценщик приводил обоснования оценки земельного участка как свободного от коммуникаций, в том числе, с учетом предписания о сносе ОКС.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.22:

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

на Коммуникации земельных участков – поправки - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**
(опубликовано 17.01.2022 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektrivki-stoimosti-zemli)

Исследование рынка земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или оживленные с/поселки, где в непосредственной близости имеются соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

²⁸ В качестве нижнего порога данных использован параметра в 0,85 долл.ед.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Корретировка по коммуникациям составит:

Таблица 4.3.2.

Наименование		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%

Итоговые корректировки полностью приведены ниже:

Таблица 4.3.3.

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом					
Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		<p>Объект оценки: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:3, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17, площадь 1 500м2</p>	<p>Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проезжей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта.Статус: учтенный. Категория земель: земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоя-</p>	<p>Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601</p>	<p>Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД.Месторасположение: Между Киевским и Калужским шоссе, проезд через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12. Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.</p>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

			ятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.Постановка на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.		
Место расположения		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации			https://dom.mirkvartir.ru/277759745/-23.02.2022.	https://onreal.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971-4.02.2022	https://onreal.ru/derevnya-ve-rkhove/kypit-uchastok/42817764-28.01.2022.
Цена продажи, руб	руб.		7 770 000	15 000 000	10 000 000
Общая площадь объекта	м2	1 500,0	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м2		10 444	10 000	8 052
1-ая группа элементов сравнения					
Источники данных о сделках с земельными участками					
Состав передаваемых прав собственности		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования сделки купли-продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Комментарий			Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.).		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Особые условия продажи		данных нет	данных нет	данных нет	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сервитуты и обременения		отсутствуют	данных нет	данных нет	данных нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Условия рынка (время продажи)		28 мар 22	27.03.2022.	04.02.2022.	28 мар 22
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на цену предложение (торг)					
Комментарий			Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки - это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. В "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков" (Раздел 4, Методы оценки п.1) записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку		

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

			на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных.//В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 142.//		
Корректировка	%		-11,40%	-11,40%	-11,40%
Общая корректировка			-11,40%	-11,40%	-11,40%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
2-ая группа элементов сравнения					
Местоположение					
Статус населенного пункта		г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты
Статус населенного пункта		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Корректировка	%		0%	0%	0%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
3-ая группа элементов сравнения					
Локальные факторы					
Расположение относительно автомагистралей			сопоставимое	сопоставимое	сопоставимое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
На на личие "красной линии"		анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие свободного подъезда		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие асфальтового покрытия		асфальтовое покрытие	данных нет	асфальтовое покрытие	асфальтовое покрытие
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Охрана территории		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Близость к объектам, нарушающим экологию		не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
4-ая группа элементов сравнения					
Физические характеристики земельного участка.					
Площадь ЗУ		1500,0	744,0	1500,0	1242,0
Корректировка	%		-9,4%	0,0%	-2,6%
Вид рельефа/инженерно-геологические условия		относительно ровный, перепадов по высотам нет	относительно ровный, перепадов по высотам нет	относительно ровный, перепадов по высотам нет	относительно ровный, перепадов по высотам нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ландшафт.			Тот же	Тот же	Тот же
Комментарий			Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз. Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном		

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

			территориальном комплексе.		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ОКС		есть	есть	нет	есть
Долевая корректировка		0,85	0,92	1,00	0,92
Корректировка	%		-7,61%	-15,00%	-7,61%
Общая корректировка	%		-17,0%	-15,0%	-10,2%
Скорректированная цена	руб./м2		7 680	7 531	6 406
4-ая группа элементов сравнения					
Экономические характеристики ЗУ					
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\\
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%
Функциональное назначение		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка	%		0,0%	-42,0%	-27,0%
Скорректированная цена	руб./м2	нет	7 680	4 368	4 676
Итого скорректированная цена	руб./м2		7 680	4 368	4 676
Количество корректировок	ед.		3	5	5
Коэффициент вариации		32,82			
Весовой коэффициент	%	100,0%	45,45%	27,27%	27,27%
Средневзвешенная стоимость ЗУ	руб./м2	5 957			
Стоимость Объекта оценки округленно , руб.	руб.	8 935 500			

Веса аналогов:

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости.

Простой расчет средней арифметической величины цен, отобранных аналогов применяется редко.

Для получения более точного результата применяется формула средневзвешенной величины²⁹.

При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

- **количеству внесенных поправок**, - абсолютная величина поправок, - достоверность и полнота информации и прочее.

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Расчет весовых коэффициентов скорректированных цен 1 кв. м площади производится исходя из количества внесенных в цены объектов-аналогов корректировок, а также степени отклонения скорректированного значения цены объекта-аналога от первоначального. Т.е. наивысший весовой коэффициент имеют аналоги, в наименьшей степени подвергшиеся корректировке.

Коэффициент вариации составил 32% (при норме до 33%). **Выборка считается репрезентативной.**

✓ Таким образом, стоимость права собственности на оцениваемый Объект оценки: **Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:3, местоположение установлено отно-**

²⁹ В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 153.

сительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17, площадь 1 500м², рассчитанного в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

8 935 500 (Восемь миллионов девятьсот тридцать пять тысяч пятьсот) рублей.

4.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3.

✓ Объект оценки: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:4, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21., площадь 1 500м².

Вид определяемой стоимости прав на земельный участок.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ³⁰, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ, граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию (выкуп) земельных участков или приобретение права аренды земельных участков.

В данном случае корректировка не производилась. Земельные участки объектов-аналогов, равно как и Объект оценки, находится на праве собственности.

Вид определяемой стоимости прав – **право собственности**

Сбор информации по объектам-аналогам.

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки³¹.

Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение участков, площадь, местоположение в относительной близости от объекта оценки.

Таблица 5.1.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		<p>Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проезжей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта. Статус: учтенный. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоя-</p>	<p>Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601</p>	<p>Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД. Месторасположение : Между Киевским и Калужским шоссе, проезд через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12</p> <p>Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка.</p> <p>Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка</p> <p>Отличная экология, рядом лес.</p> <p>Продажа от собственника.</p>

³⁰ №136-ФЗ от 25 октября 2001г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

³¹ В соответствии с требованиями ФСО N7 Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

		тельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.Постановка на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.		
Место расположения		Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации		https://dom.mirkvartir.ru/277759745/-2	https://onreal.ru/derevnnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971-	https://onreal.ru/derevnnya-verkhove/kypit-uchastok/42817764-
Цена продажи, руб	руб.	7 770 000	15 000 000	11 000 000
Общая площадь объекта	м ²	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	10 444	10 000	8 052

Выбор единицы сравнения.

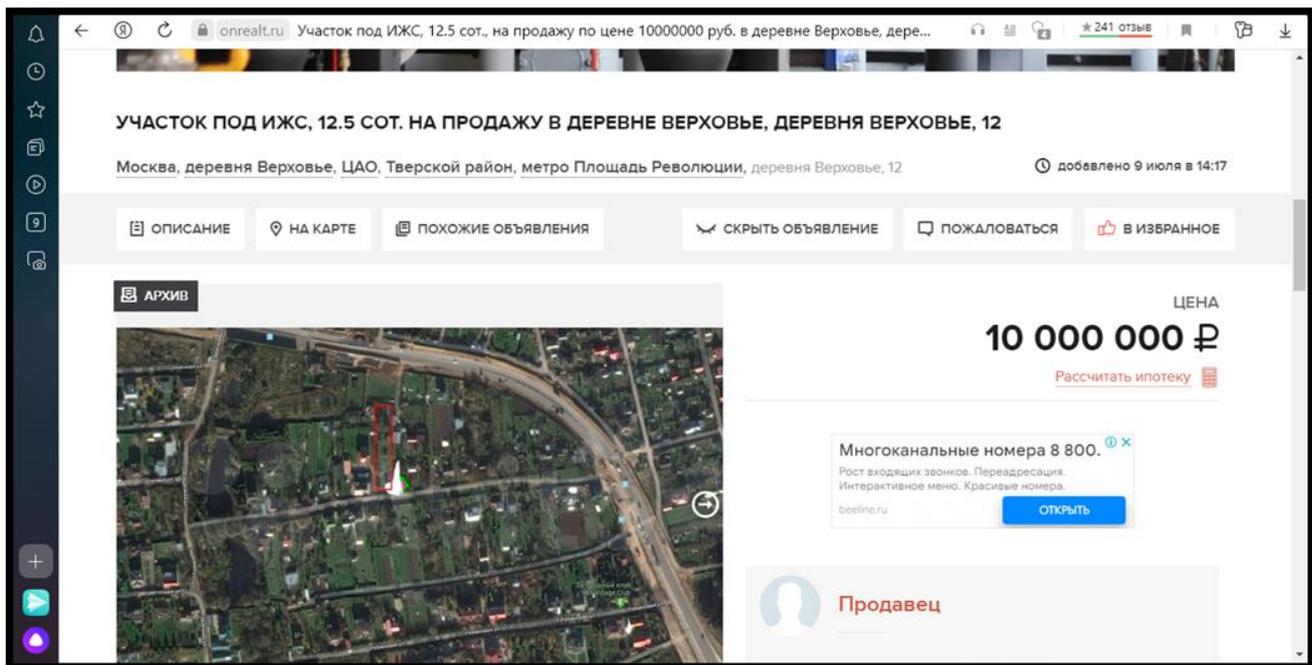
Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

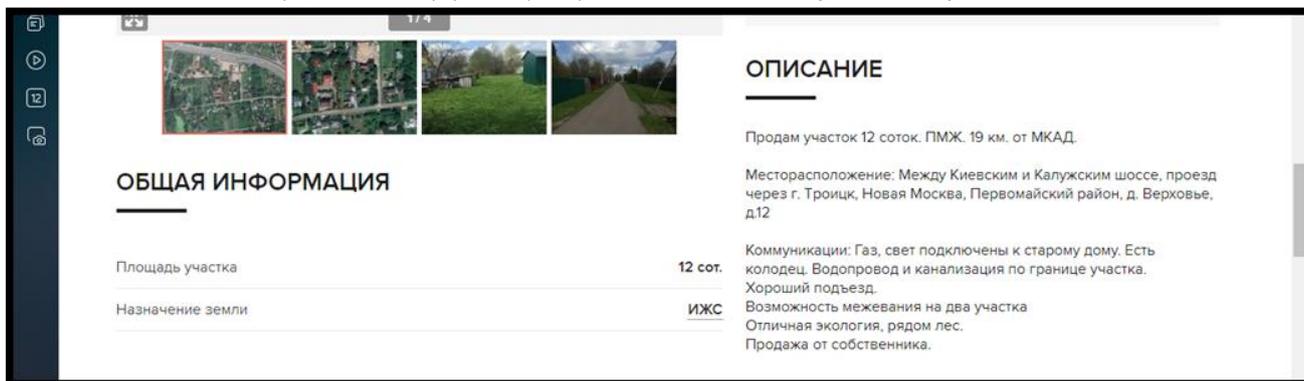
В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв.м общей площади земельного участка.

Оценщик отмечает, что в случаях наличия расхождений между параметрами объекта-аналога, указанными в объявлении о продаже, и данными публичной кадастровой карты, Оценщик в качестве рабочих пара метров, берет данные, указанные в публичной кадастровой карте.

Допущение оценщика в отношении местоположения объекта: В случае обнаружения разночтения места нахождения объекта, Оценщик руководствуется данными «описания Объекта».

Согласно ниже приведенному примеру, при заполнении формы объявления был указан Тверской район, между тем в полном описании указано подробное местоположение (через г. Троицк).





Первая группа элементов сравнения:

3. Корректировка на передаваемые права

Объект находится у Заказчика на праве собственности:

Поскольку оцениваемый участок передается на правах собственности, равно как и объекты-аналоги, **корректировка не производилась.**

Корректировка на условия финансирования.

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная **корректировка не проводилась.**

Корректировка на особые условия. Согласно данным, представленным Заказчиком, земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой.

Справочно отметим, что судебная практика свидетельствует о том, что оценка при обращении взыскания на предмет залога должна определяться исходя из рыночной стоимости имущества. Такой позиции придерживается Высший Арбитражный Суд РФ. В пункте 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1998г. № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге» [6] указано, что при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается судом исходя из рыночной цены этого имущества.

Таким образом, корректировка по данному основанию не производилась.

Корректировка на наличие сервитута/обременений: не проводилась.

Объект оценки имеет обременение в виде запрета на проведение регистрационных действий, а также обременение в виде ипотеки.

Кроме этого, в собственности Заказчика находится несколько участков, между которыми проходит пожарный проезд. Данный проезд застроен ОКСОм в виде жилого дома, в отношении которого вынесено предписание о сносе.

Оценщик полагает, что наличие данных обременений при определении рыночной стоимости не должно учитываться по следующим основаниям:

- в отношении конкретного участка отсутствует публичный сервитут в виде обеспечения проезда пожарных машин,
- наличие запрета регистрационных действий, связано с наличием долговых обязательств Заказчика и не будут в дальнейшем препятствовать заключению сделки, равно как и наличие ипотеки, согласно положениям ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу отсутствия экономических последствий для собственника оцениваемого земельного участка по поддержанию возможности доступа к земельному участку **корректировка по данному основанию не производилась.**

Корректировка на время продажи.

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки на продажу.

Поправка на *время продажи* (P_b) рассчитывается по формуле:

$$P_g = I^{\left(\frac{n}{12}\right)},$$

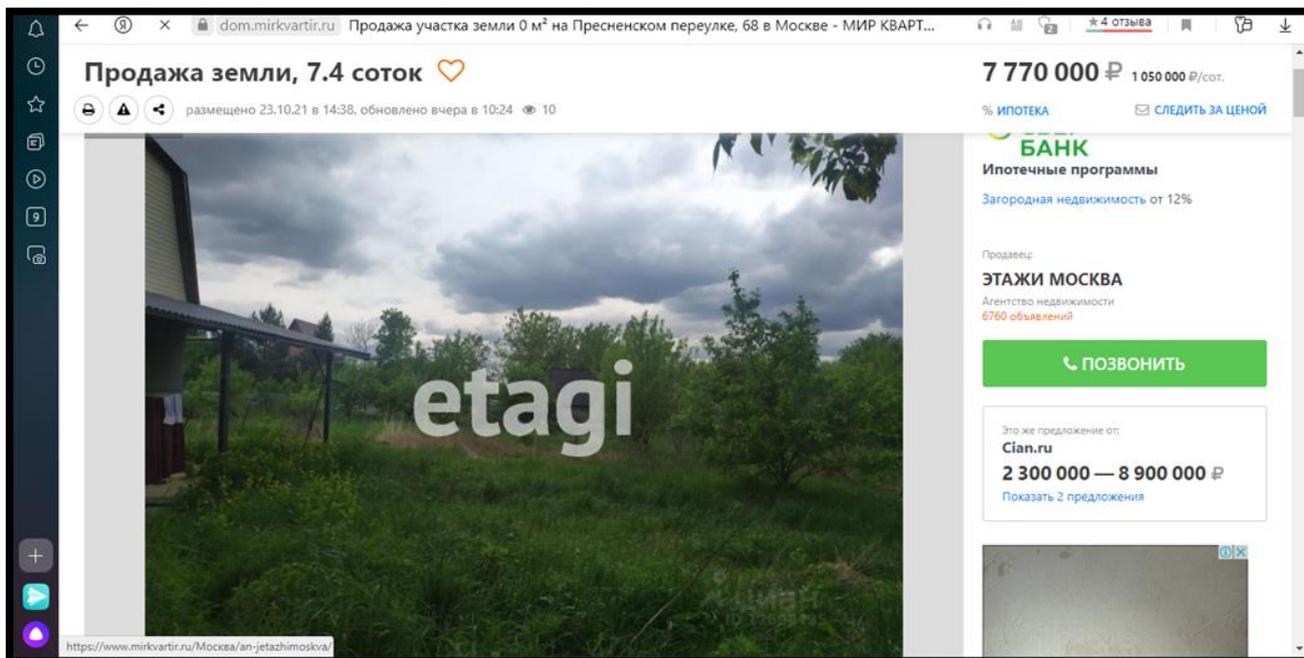
где:

I – годовой уровень инфляции, служит для определения среднемесячного уровня инфляции (По данным Росстата, за последние 12 месяцев апрель 2019г. – апрель 2020) инфляция составила 3,10%)³².

n – количество полных месяцев, истекших от даты выставления сопоставимого объекта до даты оценки.

Оценщик учитывает тот факт, что первоначальная публикация отдельных объявлений может максимально быть приближена, либо выходить за срок экспозиции.

Например, первоначальная публикация приведенного ниже объявления датируется 23.10.21г



Срок экспозиции составляет в среднем (по данным Ассоциации Статриэлт на 01.01.2022):
- земельных участков под жилищное строительство (группа А) – от 2 до 9 месяцев,

- Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6

Таким образом, данное объявление входит в срок экспозиции объекта на открытом рынке, подразумевающий отсутствие необходимости изменения цены объекта-аналога.

Вместе с тем, данное объявление «обновлено» непосредственно перед датой оценки, что также снимает основания для введения дополнительной ценовой корректировки.

В некоторых объявлениях может присутствовать дата первичного опубликования объявления, но такое объявление доступно на дату запроса Оценщика и также содержит актуальные данные. То, что объявление

³² <http://уровень-инфляции.рф>

доступно, не снято с публикации и свидетельствует о его актуальности а день обращения и не требует введение дополнительных корректировок.

Корректировка не проводилась, так как объекты-аналоги представлены на рынке в актуальных датах на февраль – март 2022. При отсутствии актуальных данных об уровне изменения потребительских цен за март 2022 года, расчет не возможен.

Корректировка на условия продажи (торг).

Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе данных «Справочника оценщика недвижимости 2020. Земельные участки ч.2..



Сравнительные данные по коэффициентам капитализации текущего и прошлого периодов по мнению экспертов-оценщиков. Активный рынок

Таблица 97

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса 2020 г.	Среднее значение по результатам опроса 2018 г.	Отношение средних значений 2020 года к 2018 году
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	13,6%	1,05
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	19,2%	12,8%	1,03
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,5%	1,15
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,6%	12,6%	1,00
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	11,9%	0,96

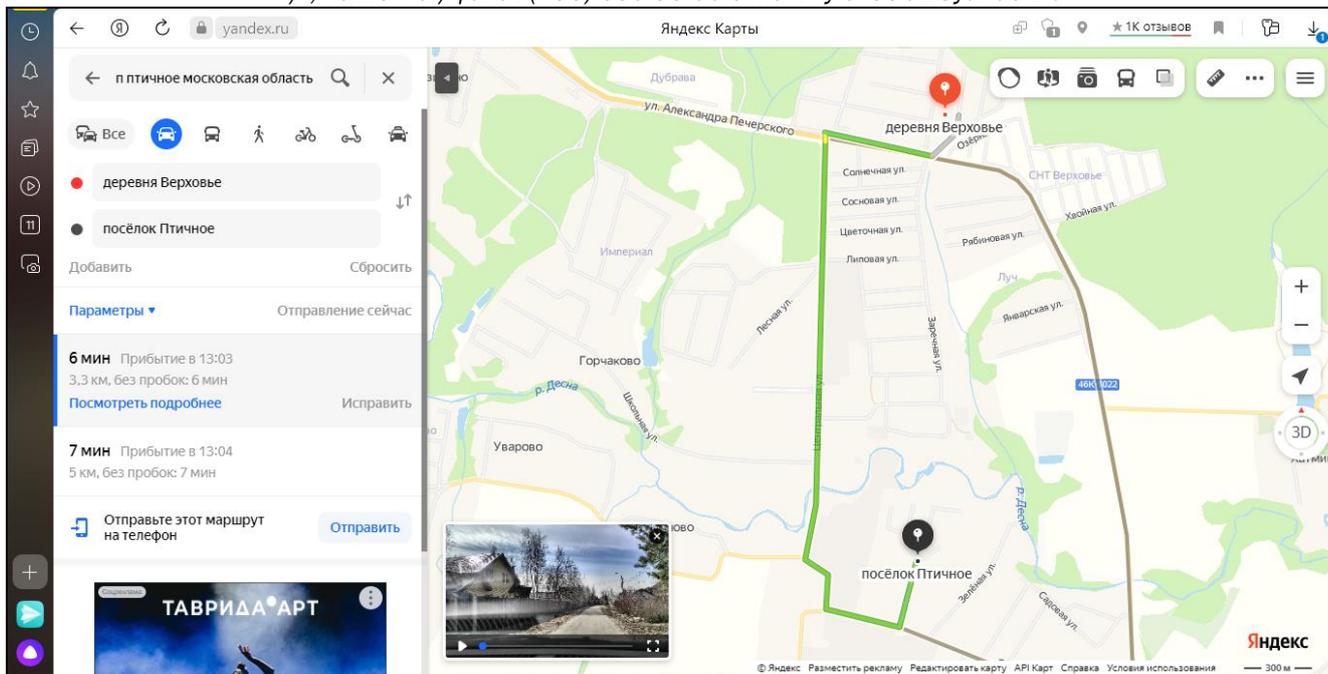
Согласно справочным данным, скидка на торг для участков под ИЖС составит «-11,4%».

Корректировка на местоположение – не проводилась.

Все объекты расположены в г. Москва, Троицком районе. Расположение в поселках или деревнях можно отнести к «иным» или «прочим» населенным пунктам.

Кроме этого, объекты-аналоги №2-3 расположены также в д. Верховье.

Расстояние от Объекта оценки до объекта-аналога №1 (п. Птичное) порядка 3-3,5 км, что позволяет рассмотреть их местоположение как сопоставимое с точки зрения местоположения.



Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

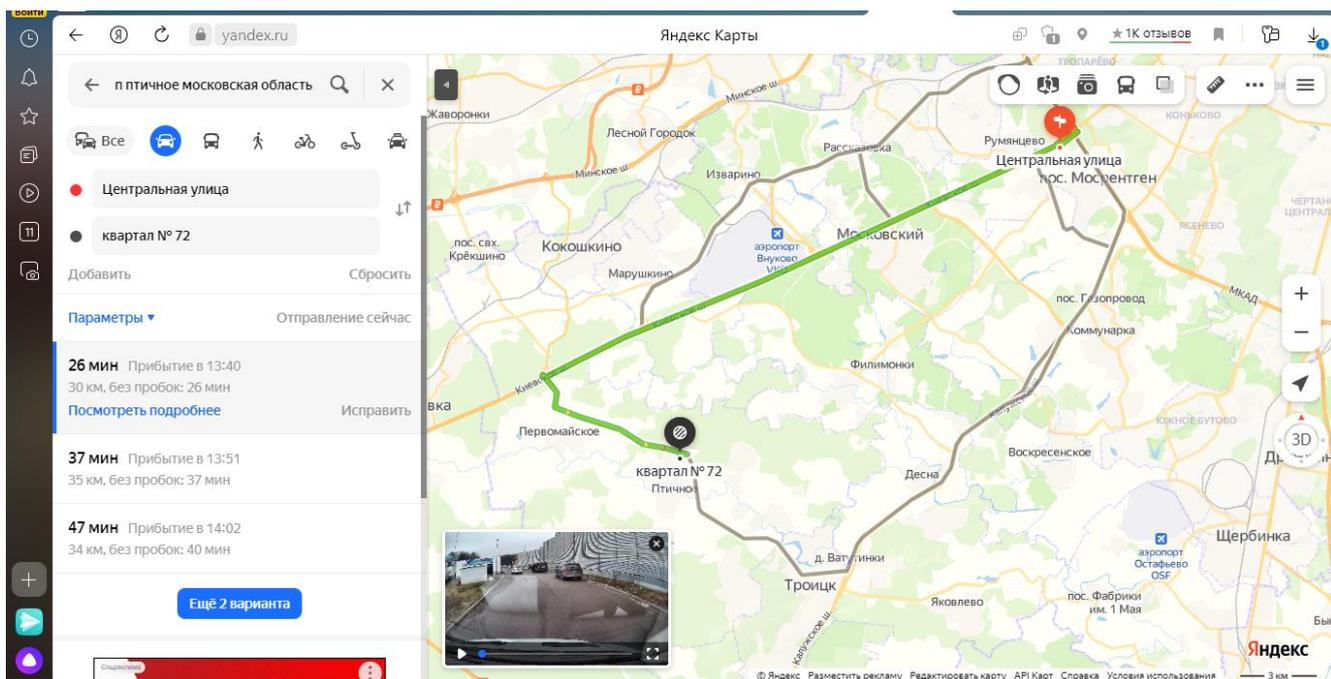
Локальное местоположение:

- расположение относительно автомагистралей
- расположение относительно красной линии
- наличие свободного подъезда к участку
- наличие асфальтированного подъезда
- наличие охраны
- наличие факторов, улучшающих или ухудшающих стоимость земельного участка

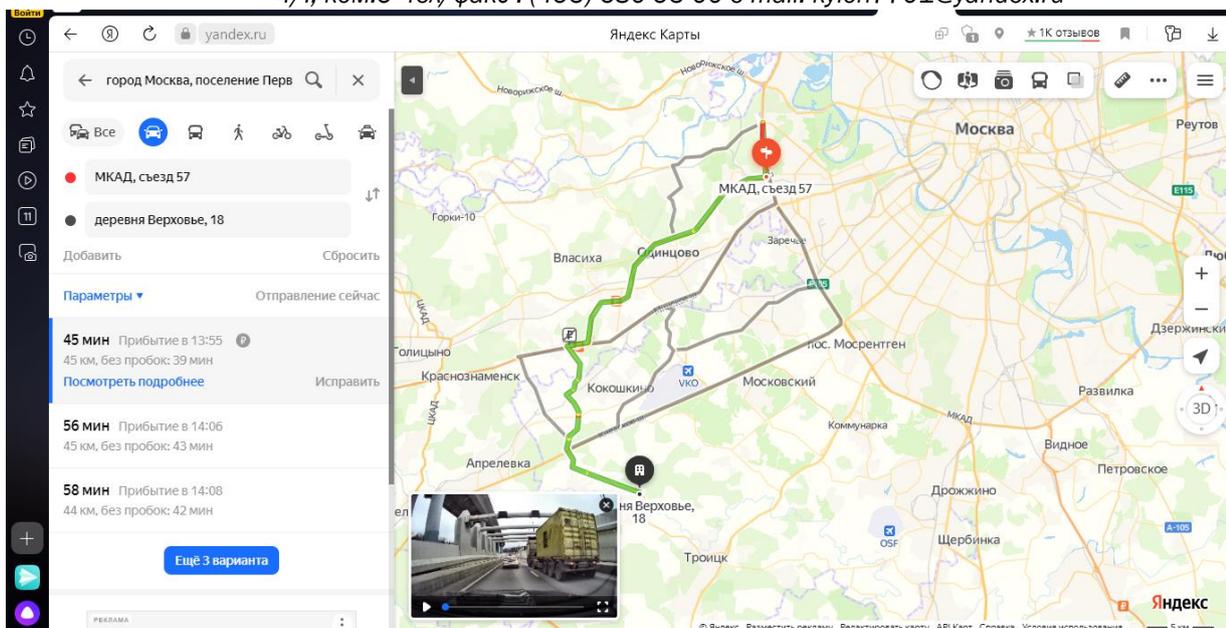
Корректировка на интенсивность транспортного потока (близость к автомагистралям).

Для земельных участков, предназначенных для ИЖС, дачного строительства, садоводства и огородничества, важным фактором является логистическое расположение в относительной близости к крупным автомагистралям, доступность проезда и его комфортность.

Объект оценки расположен на расстоянии 30 км от МКАД, равно как и объекты-аналоги №2-3



Расположение объекта-аналога №1 относительно МКАД – порядка 32-33км, что сопоставимо с объемом оценки:



Оснований для введения корректировки нет.

Корректировка на наличие «красной линии».

«Красные линии» — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

«Красные линии» отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами.

Границы, определяемые этим термином, входят, согласно главе 5 «Градостроительного кодекса РФ», в пакет документов для планирования и получения разрешения на строительство.

Градостроительный кодекс под этим термином **подразумевает условную границу, отделяющую участки с публичными объектами, доступными для всех граждан, от земельной собственности, на которой расположен частный дом.** При этом расстояние от красной линии до застройки может отдельно устанавливаться нормативными актами местной администрации, СНиП или строительными правилами СП.

Согласно закону об СНТ, принятому в 2020 г., на садовых участках можно строить дома для постоянного проживания. Минимальный размер земельной собственности – 6 соток. На таких участках затруднительно соблюдать расстояния по СНиП (СП), в которых нормируется строительство ИЖС. Поэтому в садоводческих товариществах в 2021 г. размещение застройки на участке может регламентироваться правлением товарищества.

В принятой намного ранее, еще в 1998 году, Инструкции о порядке проектирования под красной линией подразумевалась условная черта, которая разграничивает микрорайоны и кварталы от площадей и улиц.

Разграничение на генплане отмечалось красным цветом, но с момента принятия Градостроительного кодекса под красной линией понимается не межа между кварталами и улицами, а условное разграничение территорий для общего пользования, участков в личной собственности и специальных, отведенных для строительства коммуникаций.

Позиция оценщика: в отношении земельных участков, расположенных в деревнях, где абсолютное большинство застройки представлено частными владениями, анализ расположения объектов на красной линии не существенен и в большинстве случаев нерационален.

Допустимые корректировки будут выбраны исследованием наличия свободных подъездов к объектам-аналогам, что является более эффективным средством анализа в данном случае.

Анализ не проводился.

Корректировка на наличие «свободного подъезда».

В основу корректировки положены справочные данные «Справочника оценщика 2020. Земельные участки»

10.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

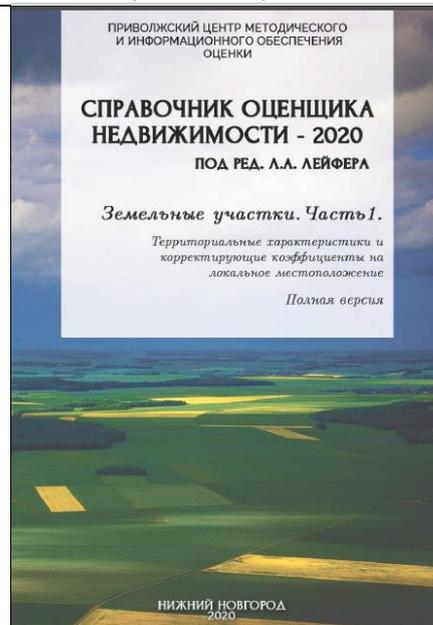
Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Ниже приводятся коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,20	1,18	1,22

216



При этом, Оценщик допускает следующее:

- анализу подлежит затрудненность проезда/прохода к участку,
- в данном «Справочнике» анализу подлежат участки под индустриальную застройку, для которых право свободного доступа является более существенным фактором.

В таких условиях, Оценщик полагает взять за основу корректировку в размере 50% от нормативной – 10%.

Объект оценки имеет свободный подъезд.

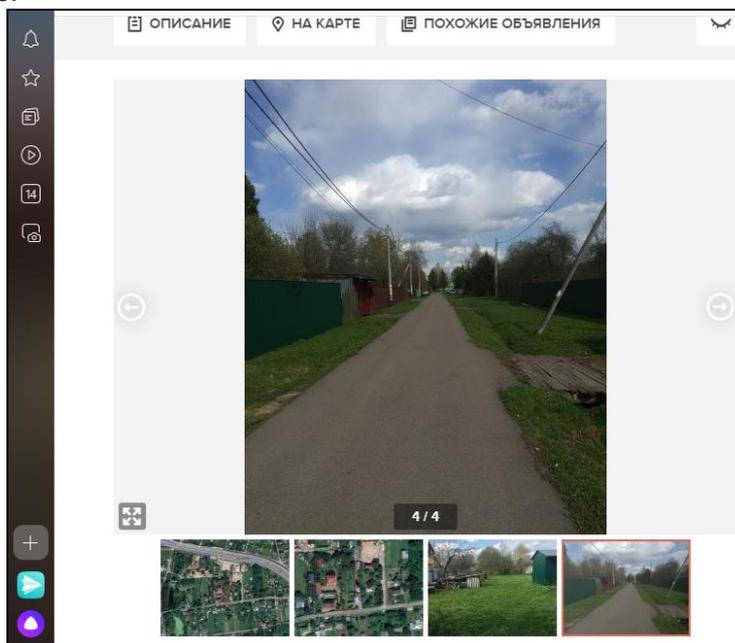
В отношении аналога №1 указано на расположение на 2 линии. К нему можно подойти между 389 и 22 участками. Поэтому свободный подъезд есть.



Подъезд к аналогу №2:



Подъезд к аналогу №3:



Таким образом, в отношении аналогов №1-3 корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие «асфальтового покрытия».

Объект оценки имеет асфальтовое покрытие на подъездных путях, равно как и объекты-аналоги №2-3. В отношении аналога №1 данных нет, установить тип покрытия с использованием данных кадастровых карт не представляется возможным.

Корректировка не производилась.

Корректировка на наличие объектов, нарушающих экологию: не выявлено.

Корректировка не проводилась.

4-я группа сравнения: «Физические характеристики».

Корректировка на общую площадь участка.

Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, земельные участки Исследования рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В основу корректировки положены данные «СтатРиэлт» на 01.01.2021: учитывая, что объект расположен в г. Москва, коэффициент торможения будет выбран на уровне «-0,24» долл.ед. (для населенных пунктов до 50 тыс.человек).

Ассоциация
РАЙОНА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
СтатРиэлт
некоммерческая организация

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**
(опубликовано 17.01.2022 г.) (адресайка-рубрика/статистика-по-дт-01-2022g/korrektrivki-stoimost-zemli)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b^S n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
b – коэффициент активности рынка,
n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (К s)
более 1 млн. человек	0,701	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,616	-0,16	$K s = (So/Sa)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,559	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (К s)

Корректировка произведена в отношении объектов-аналогов №1-4 и составила:

Таблица 5.1.2.

4-ая группа элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь ЗУ	1 500	744,0	1500,0	1200,0
Корректировка		-9,4%	0,0%	-3,1%

Корректировка на «Вид рельефа».

Объект оценки: согласно осмотру, существенных перепадов по высоте не имеет.

Фотофиксация объектов-аналогов, приведённая в объявлениях, показывает, что существенных отличий по рельефу местности данные объекты не имеют.

Корректировка не проводилась.

Ландшафт.

Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз.

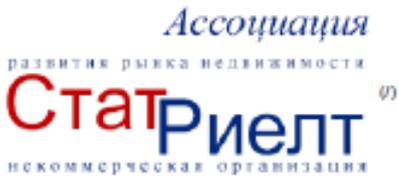
Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном поясе:

III (II) (-9,7 °С, 5,6 м/с)	Астраханская область, Белгородская область, Брянская область, Владимирская область, Волгоградская область, Воронежская область, Ивановская область, Калужская область, Курская область, Ленинградская область, Липецкая область, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Калмыкия, Московская область , Нижегородская область, Новгородская область, Орловская область, Ростовская область	Астрахань, Архангельск, Белгород, Санкт-Петербург, Москва, Саратов, Мурманск, Н. Новгород, Тверь, Смоленск, Тамбов, Казань, Волгоград, Самара, Ростов-на-Дону
---	--	---

Степень заброшенности участка , наличие ОКСа, снос ветхих зданий.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.22:

Наличие ОКС, снос зданий/сооружений:



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** ⚙️
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektrivki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Объект Оценки: В отношении ОКСа, расположенного на Земельном участке (объект оценки) вынесено предписание о сносе самовольной постройки.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

№ документа _____ Экземпляр № _____

ПРЕДПИСАНИЕ № б/н
ОБ УСТРАНЕНИИ ВЫЯВЛЕННЫХ НАРУШЕНИЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ,
РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г. Москва «26» февраля 2014г.

Выдано Физическому лицу, Пильшикову Дмитрию Евгеньевичу
(наименование юридического лица, ф.и.о. должностного или физического лица)

по объекту **Индивидуальный жилой дом**
(наименование строящегося объекта)

расположенному по адресу: **ТАО, г. Москва, с.п. Первомайское, д. Верховье,**
(место расположения объекта)
ул. Рябиновая, уч. 21

На день проверки производились работы: **Возведен 2-х этажный с мансардой индивидуальный жилой дом**

В результате проведенной *плановой проверки составлен акт № б/н от «26» февраля 2014г. Установлено (перечисление нарушений нормативных документов в области строительства, требования которых нарушены; место обнаружения нарушений):

1) Строительство объекта капитального строительства без полученного в установленном порядке разрешения на строительство, нарушение Гр. К. РФ, ч.1, ст.51

Предписываю: **Осуществить снос самовольной постройки, частично расположенной на пожарном проезде**
(принять меры по устранению нарушений с указанным сроком)

За невыполнение в установленный срок или ненадлежащее выполнение законного предписания Мосгосстройнадзора застройщик или заказчик, либо юридическое, должностное, физическое лицо несет административную ответственность, предусмотренную ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (Федеральный закон от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ).

О выполнении настоящего предписания прошу уведомить в срок до: 26.04.2014г.

Должность **Советник УН-12 Есин Д.В.**
(ф.и.о. лица составившего предписание) (подпись)

Предписание для исполнения получило **Пильшикову Дмитрию Евгеньевичу**
(должность лиц, ф.и.о. представителя) (подпись)

*Примечание. В том случае, если проводится итоговая проверка, перед словом «проверка» указывается категория.

Аналог 1: за земельном участке расположен ОКС, Документы на ОКС не приложены к объявлению о продаже.



В случаях, когда осуществляется продажа именно земельного участка – это свидетельствует о том, что ОКСы могут быть либо не оформлены в установленном порядке, либо не представляют ценности и подразумевает, что потенциальный покупатель будет осуществлять снос, реконструкцию или переделку этого ОКСа

Таким образом, стоимость ОКСа существенного влияния на ценообразование данного земельного участка не имеет

Аналог 2



Аналог 3



В данном случае, Оценщик полагает, что корректировка может составить разницу между максимальным и минимальным параметрами данной корректировки: $0,85^{33}/0,92-1 = -7,61\%$.

Или, как в отношении аналога №2: «-15».

Корректировка на функциональное назначение земельных участков: не проводилась, все участки – ИЖС.

Корректировка на наличие инженерного обеспечения.

Инженерные коммуникации (далее – коммуникации) оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:

- возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка;
- наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

Выше Оценщик приводил обоснования оценки земельного участка как свободного от коммуникаций, в том числе, с учетом предписания о сносе ОКС.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.22:

³³ В качестве нижнего порога данных использован параметра в 0,85 дол.ед.

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

**на Коммуникации земельных участков –
поправки - корректировки на 01.01.2022 года**

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**
(опубликовано 17.01.2022 г.) (statistika-yulka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трейфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Примечания:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации

Корректировка по коммуникациям составит:

Таблица 5.1.3.

Наименование		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\ \
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%

Итоговые корректировки полностью приведены ниже:

Таблица 5.1.4.

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом					
Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Наименование		Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:4, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21., площадь 1 500м2.	Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проезжей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта. Статус: учтенный. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек. Постановка на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.	Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601	Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД. Месторасположение: Между Киевским и Калужским шоссе, проезд через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12. Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.
Место расположения		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации			https://dom.mirkvartir.ru/277759745/ - 2	https://onreal.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971-4	https://onreal.ru/derevnya-ve-rkhove/kypit-uchastok/42817764-
Цена продажи, руб	руб.		7 770 000	15 000 000	10 000 000
Общая площадь объекта	м2	1 500,0	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м2		10 444	10 000	8 052
1-ая группа элементов сравнения					
Источники данных о сделках с земельными участками					
Состав передаваемых прав собственности		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Условия финансирования сделки купли-продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Комментарий			Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.).		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Особые условия продажи		данных нет	данных нет	данных нет	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сервитуты и обременения		отсутствуют	данных нет	данных нет	данных нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Условия рынка (время продажи)		28 мар 22	27.03.2022.	04.02.2022.	28 мар 22
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на цену предложение (торг)					
Комментарий			Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки - это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. В "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков" (Раздел 4, Методы оценки п.1) записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных.//В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 142.//		
Корректировка	%		-11,40%	-11,40%	-11,40%
Общая корректировка			-11,40%	-11,40%	-11,40%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
2-ая группа элементов сравнения					
Местоположение					
Статус населенного пункта		г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты
Статус населенного пункта		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Корректировка	%		0%	0%	0%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
3-ая группа элементов сравнения					
Локальные факторы					
Расположение относительно автомагистрали			сопоставимое	сопоставимое	сопоставимое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
На на лице "красной линии"		анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие свободного подъезда		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие асфальтового покрытия		асфальтовое покрытие	данных нет	асфальтовое покрытие	асфальтовое покрытие
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Охрана территории		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Близость к объектам, нарушающим экологию		не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
4-ая группа элементов сравнения					
Физические характеристики земельного участка.					
Площадь ЗУ		1500,0	744,0	1500,0	1242,0
Корректировка	%		-9,4%	0,0%	-2,6%
Вид рельефа/инженерно-геологические условия		относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ландшафт.			Тот же	Тот же	Тот же
Комментарий			Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз. Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном комплексе.		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ОКС		есть	есть	нет	есть
Долевая корректировка		0,85	0,92	1,00	0,92
Корректировка	%		-7,61%	-15,00%	-7,61%
Общая корректировка	%		-17,0%	-15,0%	-10,2%
Скорректированная цена	руб./м2		7 680	7 531	6 406
4-ая группа элементов сравнения					
Экономические характеристики ЗУ					
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\\
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%
Функциональное назначение		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка	%		0,0%	-42,0%	-27,0%
Скорректированная цена	руб./м2	нет	7 680	4 368	4 676
Итого скорректированная цена	руб./м2		7 680	4 368	4 676
Количество корректировок	ед.		3	5	5
Коэффициент вариации		32,82			
Весовой коэффициент	%	100,0%	45,45%	27,27%	27,27%
Средневзвешенная стоимость ЗУ	руб./м2	5 957			
Стоимость Объекта оценки округленно , руб.	руб.	8 935 500			

Веса аналогов:

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости.

Простой расчет средней арифметической величины цен, отобранных аналогов применяется редко.

Для получения более точного результата применяется формула средневзвешенной величины³⁴.

При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

- **количеству внесенных поправок**, - абсолютная величина поправок, - достоверность и полнота информации и прочее.

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Расчет весовых коэффициентов скорректированных цен 1 кв. м площади производится исходя из количества внесенных в цены объектов-аналогов корректировок, а также степени отклонения скорректированного значения цены объекта-аналога от первоначального. Т.е. наивысший весовой коэффициент имеют аналоги, в наименьшей степени подвергшиеся корректировке.

Коэффициент вариации составил 32% (при норме до 33%). **Выборка считается репрезентативной.**

- ✓ Таким образом, стоимость права собственности на оцениваемый Объект оценки: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:4, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21., площадь 1 500м2., рассчитанного в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

8 935 500 (Восемь миллионов девятьсот тридцать пять тысяч пятьсот) рублей.

4.2.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4.

✓ Объект оценки: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:5, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19, площадь 1 500м2.

Вид определяемой стоимости прав на земельный участок.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ³⁵, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ, граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию (выкуп) земельных участков или приобретение права аренды земельных участков.

В данном случае корректировка не производилась. Земельные участки объектов-аналогов, равно как и Объект оценки, находится на праве собственности.

Вид определяемой стоимости прав – **право собственности**

Сбор информации по объектам-аналогам.

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки³⁶.

Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение участков, площадь, местоположение в относительной близости от объекта оценки.

Таблица 6.1.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проезжей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию.	Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой	Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД. Месторасположение : Между Киевским и Калужским шоссе, проезд через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12

³⁴ В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 153.

³⁵ №136-ФЗ от 25 октября 2001г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

³⁶ В соответствии с требованиями ФСО N7 Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

		Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта. Статус: учтенный. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек. Постановление на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.	доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.
Место расположения		Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации		https://dom.mirkvartir.ru/277759745/	https://onrealit.ru/derevnaya-verkhove/kypit-uchastok/43130971-	https://onrealit.ru/derevnaya-verkhove/kypit-uchastok/42817764-
Цена продажи, руб	руб.	7 770 000	15 000 000	11 000 000
Общая площадь объекта	м ²	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	10 444	10 000	8 052

Выбор единицы сравнения.

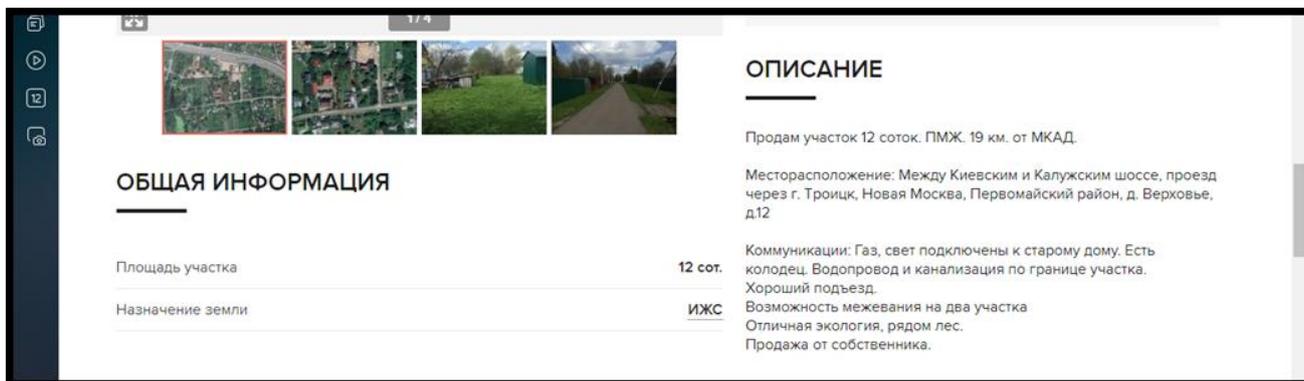
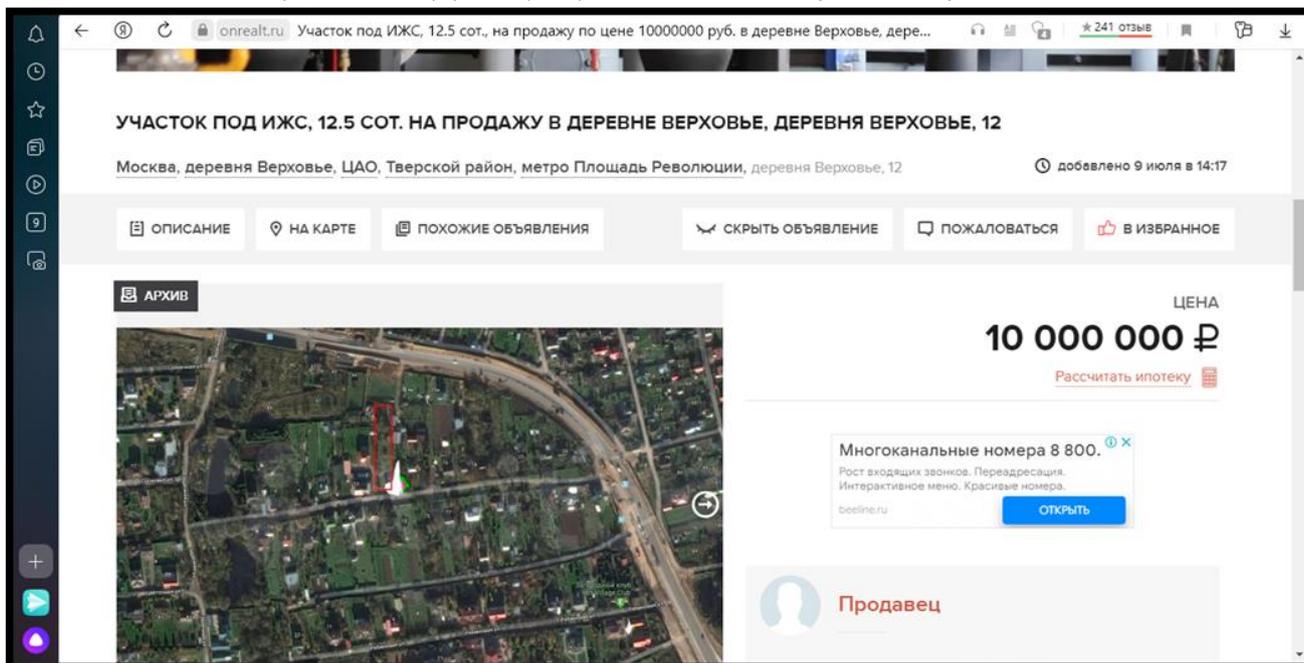
Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв.м общей площади земельного участка.

Оценщик отмечает, что в случаях наличия расхождений между параметрами объекта-аналога, указанными в объявлении о продаже, и данными публичной кадастровой карты, Оценщик в качестве рабочих пара метров, берет данные, указанные в публичной кадастровой карте.

Допущение оценщика в отношении местоположения объекта: В случае обнаружения разночтения места нахождения объекта, Оценщик руководствуется данными «описания Объекта».

Согласно ниже приведенному примеру, при заполнении формы объявления был указан Тверской район, между тем в полном описании указано подробное местоположение (через г. Троицк).



Первая группа элементов сравнения:

4. Корректировка на передаваемые права

Объект находится у Заказчика на праве собственности:

Поскольку оцениваемый участок передается на правах собственности, равно как и объекты-аналоги, **корректировка не производилась.**

Корректировка на условия финансирования.

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная **корректировка не проводилась.**

Корректировка на особые условия. Согласно данным, представленным Заказчиком, земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой.

Справочно отметим, что судебная практика свидетельствует о том, что оценка при обращении взыскания на предмет залога должна определяться исходя из рыночной стоимости имущества. Такой позиции придерживается Высший Арбитражный Суд РФ. В пункте 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1998г. № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге» [6] указано, что при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается судом исходя из рыночной цены этого имущества.

Таким образом, корректировка по данному основанию не производилась.

Корректировка на наличие сервитута/обременений: не проводилась.

Объект оценки имеет обременение в виде запрета на проведение регистрационных действий, а также обременение в виде ипотеки.

Кроме этого, в собственности Заказчика находится несколько участков, между которыми проходит пожарный проезд. Данный проезд застроен ОКСОм в виде жилого дома, в отношении которого вынесено предписание о сносе.

Оценщик полагает, что наличие данных обременений при определении рыночной стоимости не должно учитываться по следующим основаниям:

- в отношении конкретного участка отсутствует публичный сервитут в виде обеспечения проезда пожарных машин,

- наличие запрета регистрационных действий, связано с наличием долговых обязательств Заказчика и не будут в дальнейшем препятствовать заключению сделки, равно как и наличие ипотеки, согласно положениям ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу отсутствия экономических последствий для собственника оцениваемого земельного участка по поддержанию возможности доступа к земельному участку **корректировка по данному основанию не производилась.**

Корректировка на время продажи.

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки на продажу.

Поправка на время продажи (P_v) рассчитывается по формуле:

$$P_v = I^{\left(\frac{n}{12}\right)},$$

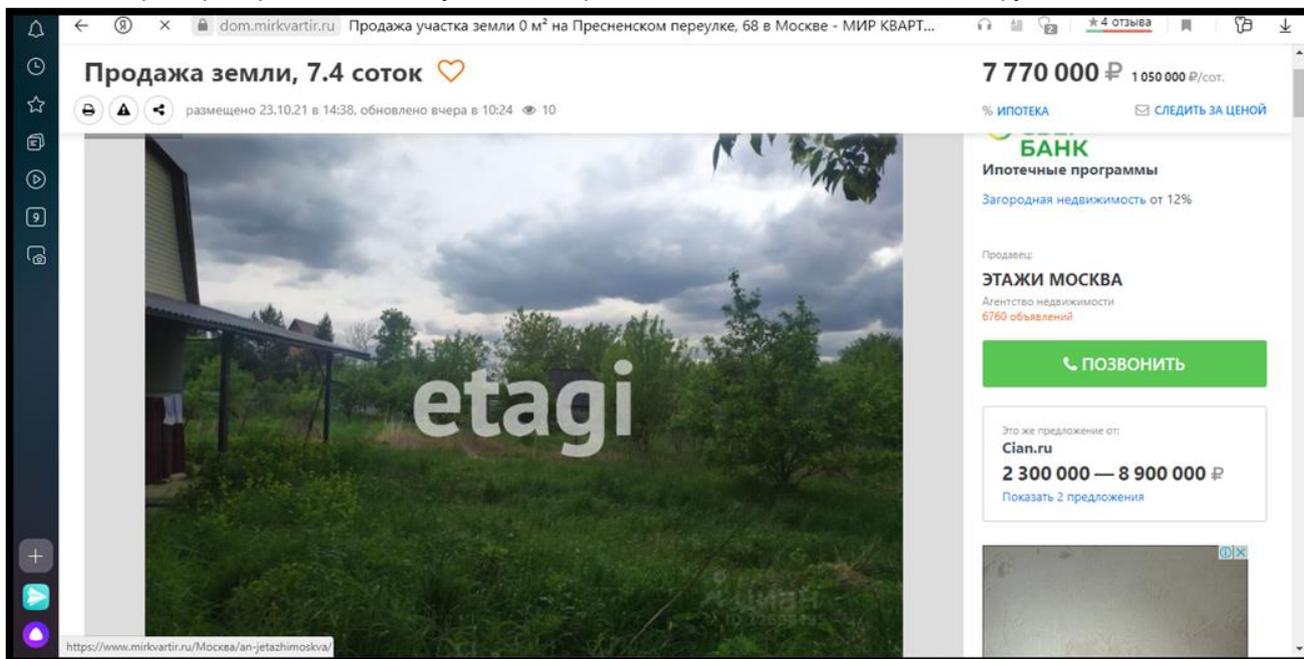
где:

I – годовой уровень инфляции, служит для определения среднемесячного уровня инфляции (По данным Росстата, за последние 12 месяцев апрель 2019г. – апрель 2020) инфляция составила 3,10%)³⁷.

n – количество полных месяцев, истекших от даты выставления сопоставимого объекта до даты оценки.

Оценщик учитывает тот факт, что первоначальная публикация отдельных объявлений может максимально быть приближена, либо выходить за срок экспозиции.

Например, первоначальная публикация приведенного ниже объявления датируется 23.10.21г



Срок экспозиции составляет в среднем (по данным Ассоциации Статриэлт на 01.01.2022):
- земельных участков под жилищное строительство (группа А) – от 2 до 9 месяцев,

³⁷ <http://уровень-инфляции.рф>

- Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6

Таким образом, данное объявление входит в срок экспозиции объекта на открытом рынке, подразумевающий отсутствие необходимости изменения цены объекта-аналога.

Вместе с тем, данное объявление «обновлено» непосредственно перед датой оценки, что также снимает основания для введения дополнительной ценовой корректировки.

В некоторых объявлениях может присутствовать дата первичного опубликования объявления, но такое объявление доступно на дату запроса Оценщика и также содержит актуальные данные. То, что объявление доступно, не снято с публикации свидетельствует о его актуальности а день обращения и не требует введение дополнительных корректировок.

Корректировка не проводилась, так как объекты-аналоги представлены на рынке в актуальных датах на февраль – март 2022. При отсутствии актуальных данных об уровне изменения потребительских цен за март 2022 года, расчет не возможен.

Корректировка на условия продажи (торг).

Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе данных «Справочника оценщика недвижимости 2020. Земельные участки ч.2..



Сравнительные данные по коэффициентам капитализации текущего и прошлого периодов по мнению экспертов-оценщиков. Активный рынок

Таблица 97

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса 2020 г.	Среднее значение по результатам опроса 2018 г.	Отношение средних значений 2020 года к 2018 году
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	13,6%	1,05
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	19,2%	12,8%	1,03
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,5%	1,15
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,6%	12,6%	1,00
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	11,9%	0,96

Согласно справочным данным, скидка на торг для участков под ИЖС составит «-11,4%».

Корректировка на местоположение – не проводилась.

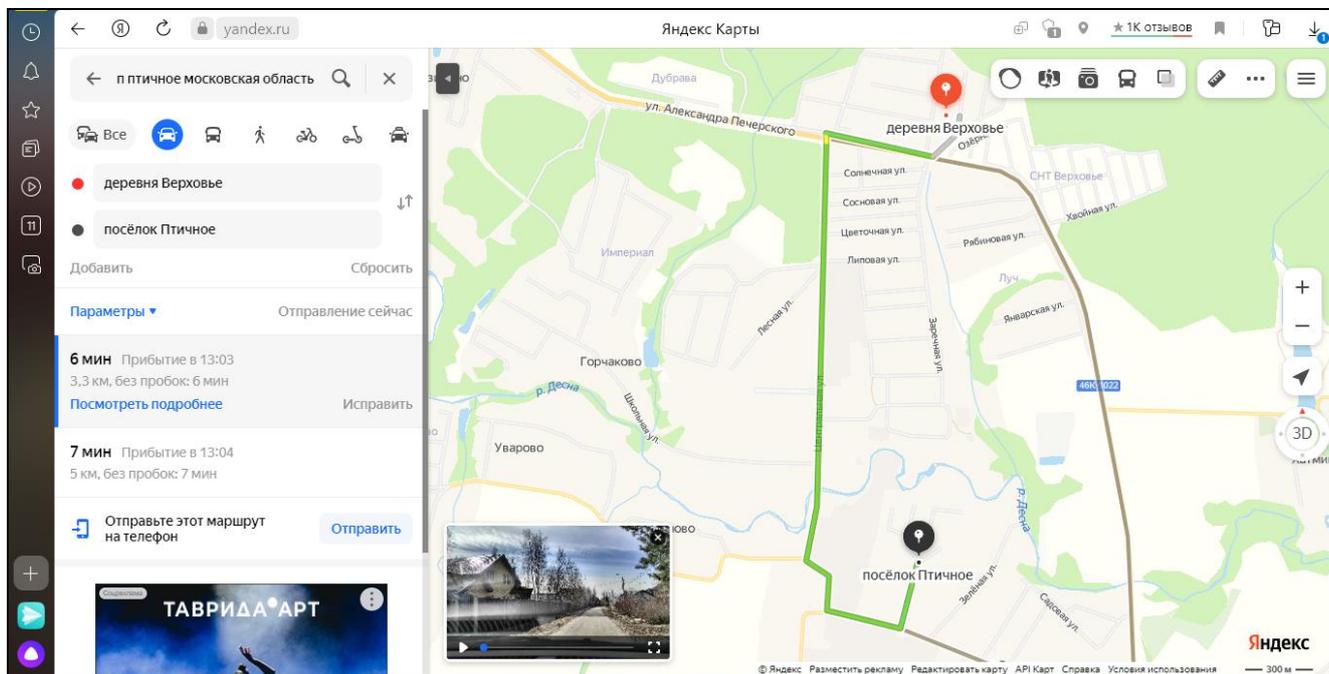
Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Все объекты расположены в г. Москва, Троицком районе. Расположение в поселках или деревнях можно отнести к «иным» или «прочим» населенным пунктам.

Кроме этого, объекты-аналоги №2-3 расположены также в д. Верховье.

Расстояние от Объекта оценки до объекта-аналога №1 (п. Птичное) порядка 3-3,5 км, что позволяет рассмотреть их местоположение как сопоставимое с точки зрения местоположения.



Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

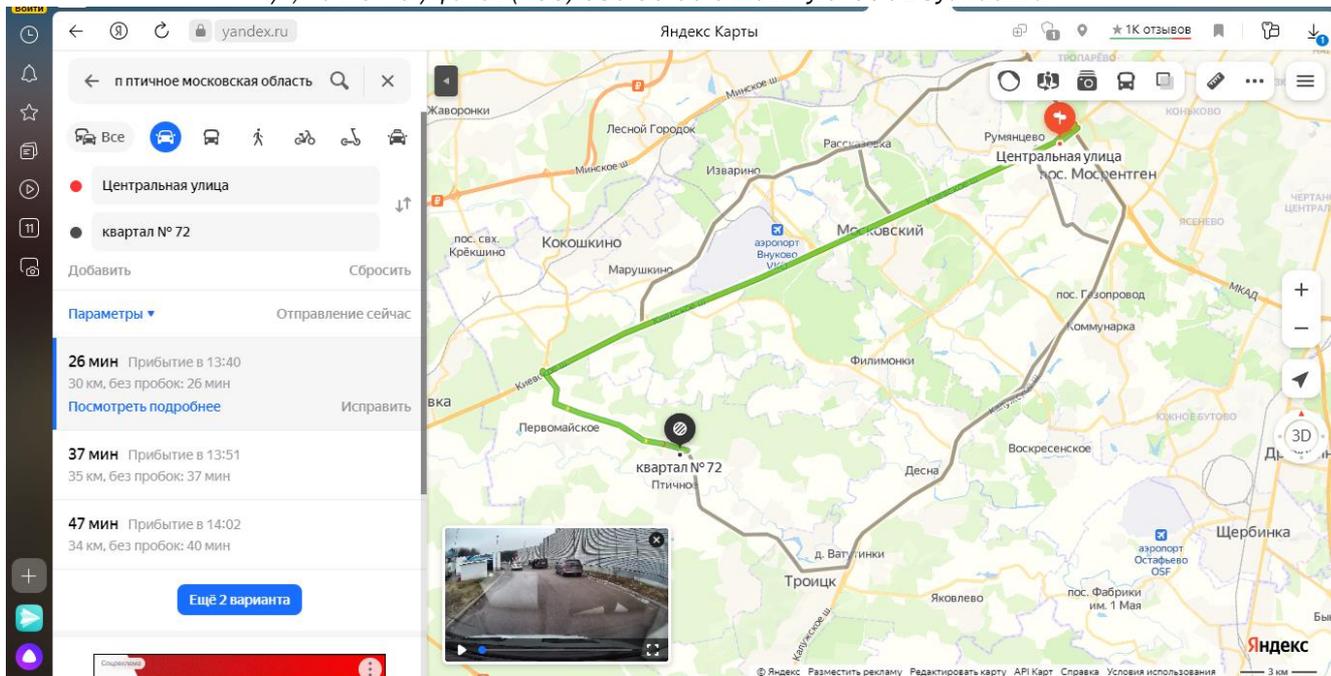
Локальное местоположение:

- расположение относительно автомагистралей
- расположение относительно красной линии
- наличие свободного подъезда к участку
- наличие асфальтированного подъезда
- наличие охраны
- наличие факторов, улучшающих или ухудшающих стоимость земельного участка

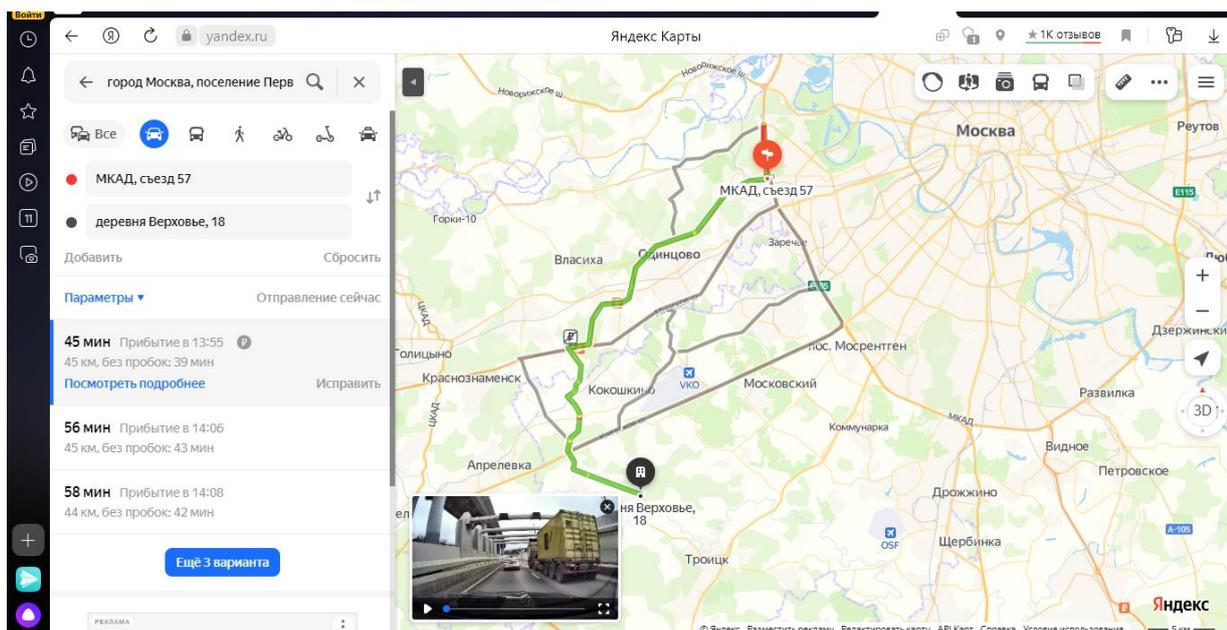
Корректировка на интенсивность транспортного потока (близость к автомагистралям).

Для земельных участков, предназначенных для ИЖС, дачного строительства, садоводства и огородничества, важным фактором является логистическое расположение в относительной близости к крупным автомагистралям, доступность проезда и его комфортность.

Объект оценки расположен на расстоянии 30 км от МКАД, равно как и объекты-аналоги №2-3



Расположение объекта-аналога №1 относительно МКАД – порядка 32-33км, что сопоставимо с объемом оценки:



Оснований для введения корректировки нет.

Корректировка на наличие «красной линии».

«Красные линии» — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

«Красные линии» отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами.

Границы, определяемые этим термином, входят, согласно главе 5 «Градостроительного кодекса РФ», в пакет документов для планирования и получения разрешения на строительство.

Градостроительный кодекс под этим термином подразумевает условную границу, отделяющую участки с публичными объектами, доступными для всех граждан, от земельной собственности, на которой расположен частный дом. При этом расстояние от красной линии до застройки может отдельно устанавливаться нормативными актами местной администрации, СНиП или строительными правилами СП.

Согласно закону об СНТ, принятому в 2020 г., на садовых участках можно строить дома для постоянного проживания. Минимальный размер земельной собственности – 6 соток. На таких участках затруднительно соблюдать расстояния по СНиП (СП), в которых нормируется строительство ИЖС. Поэтому в садоводческих товариществах в 2021 г. размещение застройки на участке может регламентироваться правлением товарищества.

В принятой намного ранее, еще в 1998 году, Инструкции о порядке проектирования под красной линией подразумевалась условная черта, которая разграничивает микрорайоны и кварталы от площадей и улиц.

Разграничение на генплане отмечалось красным цветом, но с момента принятия Градостроительного кодекса под красной линией понимается не межа между кварталами и улицами, а условное разграничение территорий для общего пользования, участков в личной собственности и специальных, отведенных для строительства коммуникаций.

Позиция оценщика: в отношении земельных участках, расположенных в деревнях, где абсолютное большинство застройки представлено частными владениями, анализ расположения объектов на красной линии не существенен и в большинстве случаев нерационален.

Допустимые корректировки будут вобраны исследованием наличия свободных подъездов к объектом-аналогам, что является более эффективным средством анализа в данном случае.

Анализ не проводился.

Корректировка на наличие «свободного подъезда».

В основу корректировки положены справочные данные «Справочника оценщика 2020. Земельные участки»

10.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Ниже приводятся коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Земельные участки под индустриальную застройку	1,20	1,18	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)			

Таблица 96.

216

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД 2020

При этом, Оценщик допускает следующее:

- анализу подлежит затрудненность проезда/прохода к участку,
- в данном «Справочнике» анализу подлежат участки под индустриальную застройку, для которых право свободного доступа является более существенным фактором.

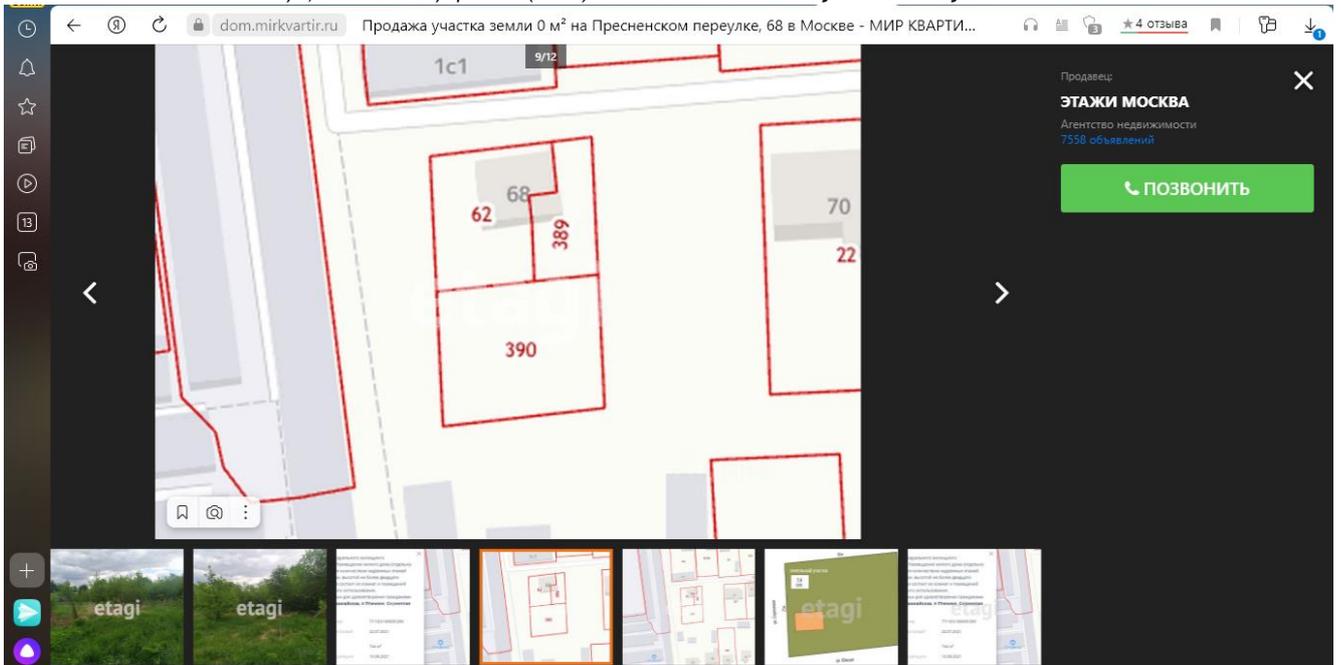
В таких условиях, Оценщик полагает взять за основу корректировку в размере 50% от нормативной – 10%.

Объект оценки имеет свободный подъезд.

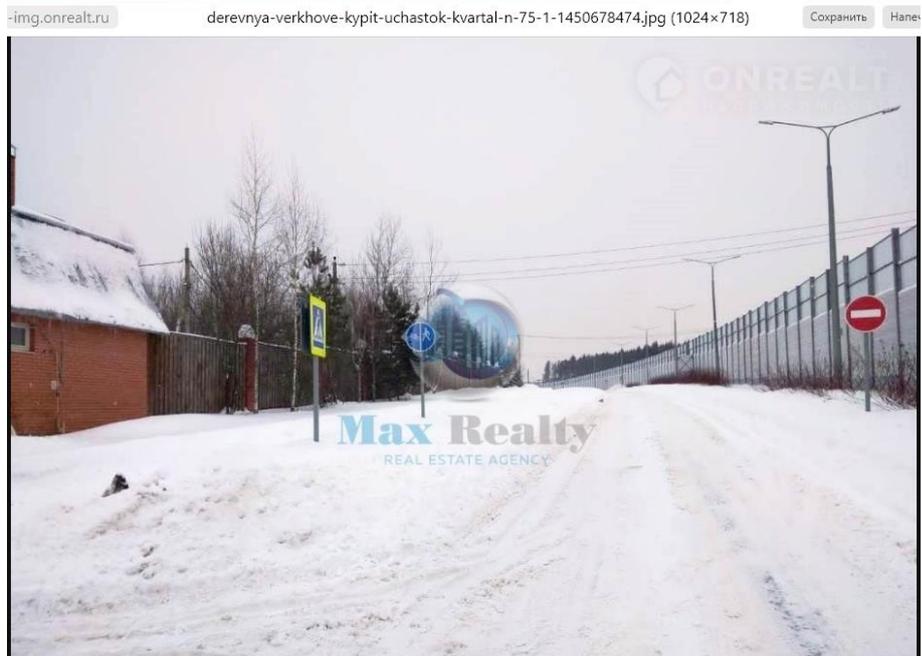
В отношении аналога №1 указано на расположение на 2 линии. К нему можно подойти между 389 и 22 участками. Поэтому свободный подъезд есть.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

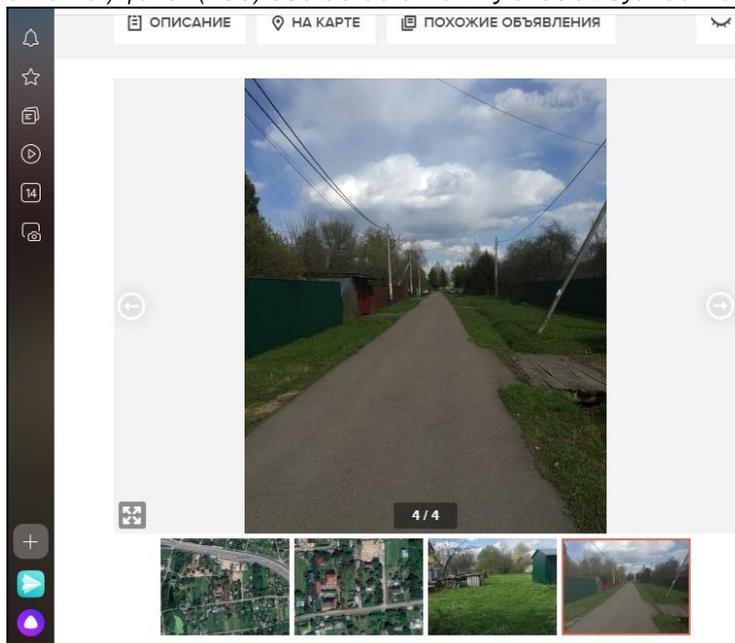
129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Подъезд к аналогу №2:



Подъезд к аналогу №3:



Таким образом, в отношении аналогов №1-3 корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие «асфальтового покрытия».

Объект оценки имеет асфальтовое покрытие на подъездных путях, равно как и объекты-аналоги №2-3. В отношении аналога №1 данных нет, установить тип покрытия с использованием данных кадастровых карт не представляется возможным.

Корректировка не производилась.

Корректировка на наличие объектов, нарушающих экологию: не выявлено.

Корректировка не проводилась.

4-я группа сравнения: «Физические характеристики».

Корректировка на общую площадь участка.

Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, земельные участки Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В основу корректировки положены данные «СтатРиэлт» на 01.01.2021: учитывая, что объект расположен в г. Москва, коэффициент торможения будет выбран на уровне «-0,24» долл.ед. (для населенных пунктов до 50 тыс.человек).

Ассоциация
РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
СтатРиелт
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

на Масштаб, размер, общую площадь
земельных участков - корректировка на
01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (statistika-yuka/statistika-na-01-01-2022/korrektrivki-stoimosti-zemli)

**Поправка рыночной стоимости земельного участка на
общую площадь (размер, масштаб)**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{\pi}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
b – коэффициент активности рынка,
π – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,701	-0,14	$K s = (S_0/S_1)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,616	-0,16	$K s = (S_0/S_1)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	$K s = (S_0/S_1)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,589	-0,23	$K s = (S_0/S_1)^{-0,23}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)

Корректировка произведена в отношении объектов-аналогов №1-4 и составила:

Таблица 6.1.2.

4-ая группа элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь ЗУ	1 500	744,0	1500,0	1200,0
Корректировка		-9,4%	0,0%	-3,1%

Корректировка на «Вид рельефа».

Объект оценки: согласно осмотру, существенных перепадов по высоте не имеет.

Фотофиксация объектов-аналогов, приведённая в объявлениях, показывает, что существенных отличий по рельефу местности данные объекты не имеют.

Корректировка не проводилась.

Ландшафт.

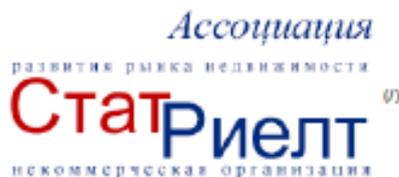
Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз.

Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном поясе:

III (II) (-9,7 °С, 5,6 м/с)	Астраханская область, Белгородская область, Брянская область, Владимирская область, Волгоградская область, Воронежская область, Ивановская область, Калужская область, Курская область, Ленинградская область, Липецкая область, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Калмыкия, Московская область , Нижегородская область, Новгородская область, Орловская область, Ростовская область	Астрахань, Архангельск, Белгород, Санкт-Петербург, Москва, Саратов, Мурманск, Н. Новгород, Тверь, Смоленск, Тамбов, Казань, Волгоград, Самара, Ростов-на-Дону
---	--	---

Степень заброшенности участка , наличие ОКСа, снос ветхих зданий. Благоустройство территории.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.22:
Наличие ОКС, снос зданий/сооружений:



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Объект Оценка: В отношении ОКСа, расположенного на Земельном участке (объект оценки) вынесено предписание о сносе самовольной постройки.

Экземпляр № _____

ПРЕДПИСАНИЕ № б/н
ОБ УСТРАНЕНИИ ВЫЯВЛЕННЫХ НАРУШЕНИЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ,
РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Москва «26» февраля 2014г.

Выдано Физическому лицу, Пильщикову Дмитрию Евгеньевичу
(наименование юридического лица, ф.и.о. должностного или физического лица)

по объекту Индивидуальный жилой дом
(наименование строящегося объекта)

расположенному по адресу: ТАО, г. Москва, с.п. Первомайское, д. Верховье,
ул. Рябиновая, уч. 21
(место расположение объекта)

На день проверки произволись работы: Возведен 2-х этажный с мансардой индивидуальный жилой дом

В результате проведения *плановой проверки составлен акт № б/н от «26» февраля 2014г. Установлено (перечисление нарушений нормативных документов в области строительства, требования которых нарушены; место обнаружения нарушений):

1) Строительство объекта капитального строительства без полученного в установленном порядке разрешения на строительство, нарушение Гр. К. РФ, ч.1, ст.51

Предписываю: Осуществить снос самовольной постройки, частично расположенной на пожарном проезде
(принять меры по устранению нарушений с указанием сроков)

За невыполнение в установленный срок или ненадлежащее выполнение законного предписания Мосгосстройнадзора застройщик или заказчик, либо юридическое, должностное, физическое лицо несет административную ответственность, предусмотренную ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (Федеральный закон от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ).

О выполнении настоящего предписания прошу уведомить в срок до: 26.04.2014г.

Должность Советник УН-12 Есин Д.В.
(ф.и.о. лица, составившего предписание)

Предписание для исполнения получил Пильщикову Дмитрию Евгеньевичу
(должность лица, ф.и.о. представителя
юридического лица, ф.и.о. должностного или физического лица)

*Примечание: В том случае, если проводится итоговая проверка, перед словом «строения» указывается материал.

Аналог 1: за земельном участке расположен ОКС, Документы на ОКС не приложены к объявлению о продаже.



В случаях, когда осуществляется продажа именно земельного участка – это свидетельствует о том, что ОК-СЫ могут быть либо не оформлены в установленном порядке, либо не представляют ценности и подразумевает, что потенциальный покупатель будет осуществлять снос, реконструкцию или переделку этого ОКСа

Таким образом, стоимость ОКСа существенного влияния на ценообразование данного земельного участка не имеет

Аналог 2



Аналог 3



В данном случае, Оценщик полагает, что корректировке может составить разницу между аксиальным и минимальным параметрами данной корректировки: $0,85^{38}/0,92-1 = -7,61\%$.

Или, как в отношении аналога №2: «-15».

Корректировка на функциональное назначение земельных участков: не проводилась, все участки – ИЖС.

³⁸ В качестве нижнего порога данных использован параметра в 0,85 долл.ед.

Корректировка на наличие инженерного обеспечения.

Инженерные коммуникации (далее – коммуникации) оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:

- возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка;
- наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

Выше Оценщик приводил обоснования оценки земельного участка как свободного от коммуникаций, в том числе, с учетом предписания о сносе ОКС.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.22:

**Ассоциация
СтатРиелт**
развития рынка недвижимости
некоммерческая организация

**на Коммуникации земельных участков –
поправки - корректировки на 01.01.2022 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (statistika-znuka/statistika-na-01-01-2022/p/korrektrivki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трекфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Примечания:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации

Корретировка по коммункациям составит:

Таблица 6.1.3

Наименование		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%

Итоговые корректировки полностью приведены ниже:

Таблица 6.1.4

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом					
Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:5, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19, площадь 1 500м2.	Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проезжей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта.Статус: учтенный. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.Постановка на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.	Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601	Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД.Месторасположение: Между Киевским и Калужским шоссе, проезд через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12. Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.
Место расположения		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации			https://dom.mirkvartir.ru/277759745/ -	https://onrealt.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971 -	https://onrealt.ru/derevnya-ve-rkhove/kypit-uchastok/42817764 -
Цена продажи, руб	руб.		7 770 000	15 000 000	10 000 000
Общая площадь объекта	м2	1 500,0	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м2		10 444	10 000	8 052
1-ая группа элементов сравнения					

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Источники данных о сделках с земельными участками					
Состав передаваемых прав собственности		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования сделки купли-продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Комментарий			Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.).		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Особые условия продажи		данных нет	данных нет	данных нет	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сервитуты и обременения		отсутствуют	данных нет	данных нет	данных нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Условия рынка (время продажи)		28 мар 22	27.03.2022.	04.02.2022.	28 мар 22
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на цену предложение (торг)					
Комментарий			Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки - это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. В "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков" (Раздел 4, Методы оценки п.1) записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных.//В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 142.//		
Корректировка	%		-11,40%	-11,40%	-11,40%
Общая корректировка			-11,40%	-11,40%	-11,40%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
2-ая группа элементов сравнения					
Местоположение					
Статус населенного пункта		г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты
Статус населенного пункта		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Корректировка	%		0%	0%	0%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
3-ая группа элементов сравнения					
Локальные факторы					
Расположение относительно автомагистрали			сопоставимое	сопоставимое	сопоставимое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
На на личие "красной линии"		анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие свободного подъезда		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие асфальтового покрытия		асфальтовое покрытие	данных нет	асфальтовое покрытие	асфальтовое покрытие
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Охрана территории		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Близость к объектам, нарушающим экологию		не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
4-ая группа элементов сравнения					
Физические характеристики земельного участка.					
Площадь ЗУ		1500,0	744,0	1500,0	1242,0
Корректировка	%		-9,4%	0,0%	-2,6%
Вид рельефа/инженерно-геологические условия		относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ландшафт.			Тот же	Тот же	Тот же
Комментарий			Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз. Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном комплексе.		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ОКС		есть	есть	нет	есть
Долевая корректировка		0,85	0,92	1,00	0,92
Корректировка	%		-7,61%	-15,00%	-7,61%
Общая корректировка	%		-17,0%	-15,0%	-10,2%
Скорректированная цена	руб./м2		7 680	7 531	6 406
4-ая группа элементов сравнения					
Экономические характеристики ЗУ					
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%
Функциональное назначение		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка	%		0,0%	-42,0%	-27,0%
Скорректированная цена	руб./м2	нет	7 680	4 368	4 676
Итого скорректированная цена	руб./м2		7 680	4 368	4 676
Количество корректировок	ед.		3	5	5
Коэффициент вариации		32,82			
Весовой коэффициент	%	100,0%	45,45%	27,27%	27,27%
Средневзвешенная стоимость ЗУ	руб./м2	5 957			
Стоимость Объекта оценки округленно , руб.	руб.	8 935 500			

Веса аналогов:

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости.

Простой расчет средней арифметической величины цен, отобранных аналогов применяется редко.

Для получения более точного результата применяется формула средневзвешенной величины³⁹.

При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

- **количеству внесенных поправок**, - абсолютная величина поправок, - достоверность и полнота информации и прочее.

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Расчет весовых коэффициентов скорректированных цен 1 кв. м площади производится исходя из количества внесенных в цены объектов-аналогов корректировок, а также степени отклонения скорректированного значения цены объекта-аналога от первоначального. Т.е. наивысший весовой коэффициент имеют аналоги, в наименьшей степени подвергшиеся корректировке.

Коэффициент вариации составил 32% (при норме до 33%). **Выборка считается репрезентативной.**

✓ Таким образом, стоимость права собственности на оцениваемый Объект оценки: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:5, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19, площадь 1 500м2., рассчитанного в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

8 935 500 (Восемь миллионов девятьсот тридцать пять тысяч пятьсот) рублей

4.2.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №5.

✓ Объект оценки: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16, площадь 1 500м2

Вид определяемой стоимости прав на земельный участок.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ⁴⁰, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ, граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию (выкуп) земельных участков или приобретение права аренды земельных участков.

В данном случае корректировка не производилась. Земельные участки объектов-аналогов, равно как и Объект оценки, находится на праве собственности.

Вид определяемой стоимости прав – **право собственности**

Сбор информации по объектам-аналогам.

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки⁴¹.

Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение участков, площадь, местоположение в относительной близости от объекта оценки.

Таблица 7.1.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проездом	Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного	Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД. Месторасположение : Между Киевским и Калужским шоссе, проезд

³⁹ В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 153.

⁴⁰ №136-ФЗ от 25 октября 2001г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

⁴¹ В соответствии с требованиями ФСО N7 Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

		жей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта. Статус: учтенный. Категория земель: земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек. Постановление на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.	проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601	через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12 Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.
Место расположения		Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации		https://dom.mirkvartir.ru/277759745	https://onrealt.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971 -	https://onrealt.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/42817764 -
Цена продажи, руб	руб.	7 770 000	15 000 000	11 000 000
Общая площадь объекта	м ²	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	10 444	10 000	8 052

Выбор единицы сравнения.

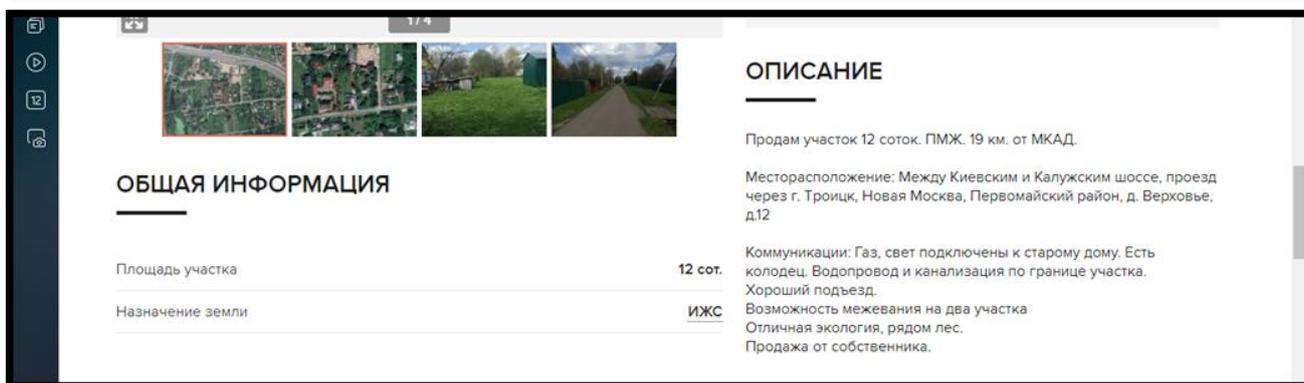
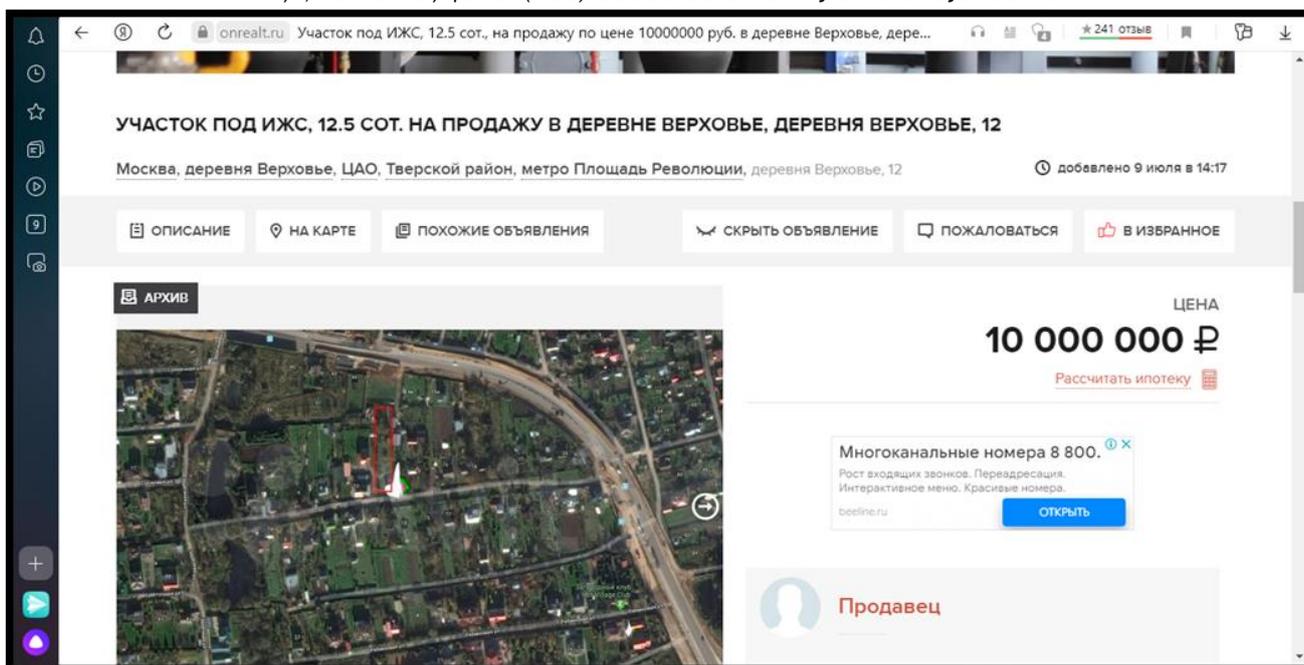
Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв.м общей площади земельного участка.

Оценщик отмечает, что в случаях наличия расхождений между параметрами объекта-аналога, указанными в объявлении о продаже, и данными публичной кадастровой карты, Оценщик в качестве рабочих пара метров, берет данные, указанные в публичной кадастровой карте.

Допущение оценщика в отношении местоположения объекта: В случае обнаружения разночтения места нахождения объекта, Оценщик руководствуется данными «описания Объекта».

Согласно ниже приведенному примеру, при заполнении формы объявления был указан Тверской район, между тем в полном описании указано подробное местоположение (через г. Троицк).



Первая группа элементов сравнения:

5. Корректировка на передаваемые права

Объект находится у Заказчика на праве собственности:

Поскольку оцениваемый участок передается на правах собственности, равно как и объекты-аналоги, **корректировка не производилась.**

Корректировка на условия финансирования.

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная **корректировка не проводилась.**

Корректировка на особые условия. Согласно данным, представленным Заказчиком, земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой.

Справочно отметим, что судебная практика свидетельствует о том, что оценка при обращении взыскания на предмет залога должна определяться исходя из рыночной стоимости имущества. Такой позиции придерживается Высший Арбитражный Суд РФ. В пункте 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1998г. № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге» [6] указано, что при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается судом исходя из рыночной цены этого имущества.

Таким образом, корректировка по данному основанию не производилась.

Корректировка на наличие сервитута/обременений: не проводилась.

Объект оценки имеет обременение в виде запрета на проведение регистрационных действий, а также обременение в виде ипотеки.

Кроме этого, в собственности Заказчика находится несколько участков, между которыми проходит пожарный проезд. Данный проезд застроен ОКСОМ в виде жилого дома, в отношении которого вынесено предписание о сносе.

Оценщик полагает, что наличие данных обременений при определении рыночной стоимости не должно учитываться по следующим основаниям:

- в отношении конкретного участка отсутствует публичный сервитут в виде обеспечения проезда пожарных машин,

- наличие запрета регистрационных действий, связано с наличием долговых обязательств Заказчика и не будут в дальнейшем препятствовать заключению сделки, равно как и наличие ипотеки, согласно положениям ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу отсутствия экономических последствий для собственника оцениваемого земельного участка по поддержанию возможности доступа к земельному участку **корректировка по данному основанию не производилась.**

Корректировка на время продажи.

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки на продажу.

Поправка на время продажи (P_v) рассчитывается по формуле:

$$P_v = I^{\left(\frac{n}{12}\right)},$$

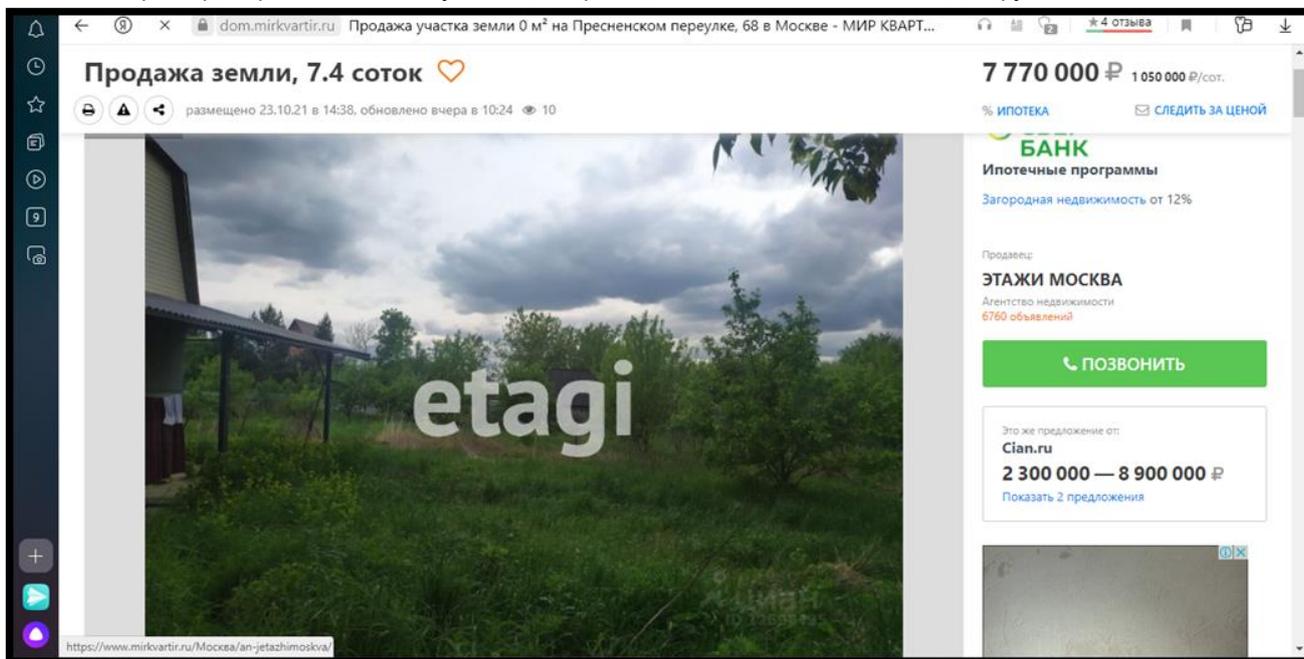
где:

I – годовой уровень инфляции, служит для определения среднемесячного уровня инфляции (По данным Росстата, за последние 12 месяцев апрель 2019г. – апрель 2020) инфляция составила 3,10%)⁴².

n – количество полных месяцев, истекших от даты выставления сопоставимого объекта до даты оценки.

Оценщик учитывает тот факт, что первоначальная публикация отдельных объявлений может максимально быть приближена, либо выходить за срок экспозиции.

Например, первоначальная публикация приведенного ниже объявления датируется 23.10.21г



Срок экспозиции составляет в среднем (по данным Ассоциации Статриэлт на 01.01.2022):

- земельных участков под жилищное строительство (группа А) – от 2 до 9 месяцев,

⁴² <http://уровень-инфляции.рф>

- Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6

Таким образом, данное объявление входит в срок экспозиции объекта на открытом рынке, подразумевающий отсутствие необходимости изменения цены объекта-аналога.

Вместе с тем, данное объявление «обновлено» непосредственно перед датой оценки, что также снимает основания для введения дополнительной ценовой корректировки.

В некоторых объявлениях может присутствовать дата первичного опубликования объявления, но такое объявление доступно на дату запроса Оценщика и также содержит актуальные данные. То, что объявление доступно, не снято с публикации свидетельствует о его актуальности а день обращения и не требует введение дополнительных корректировок.

Корректировка не проводилась, так как объекты-аналоги представлены на рынке в актуальных датах на февраль – март 2022. При отсутствии актуальных данных об уровне изменения потребительских цен за март 2022 года, расчет не возможен.

Корректировка на условия продажи (торг).

Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе данных «Справочника оценщика недвижимости 2020. Земельные участки ч.2..»



Сравнительные данные по коэффициентам капитализации текущего и прошлого периодов по мнению экспертов-оценщиков. Активный рынок

Таблица 97

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса 2020 г.	Среднее значение по результатам опроса 2018 г.	Отношение средних значений 2020 года к 2018 году
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	13,6%	1,05
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	19,2%	12,8%	1,03
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,5%	1,15
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,6%	12,6%	1,00
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	11,9%	0,96

Согласно справочным данным, скидка на торг для участков под ИЖС составит «-11,4%».

Корректировка на местоположение – не проводилась.

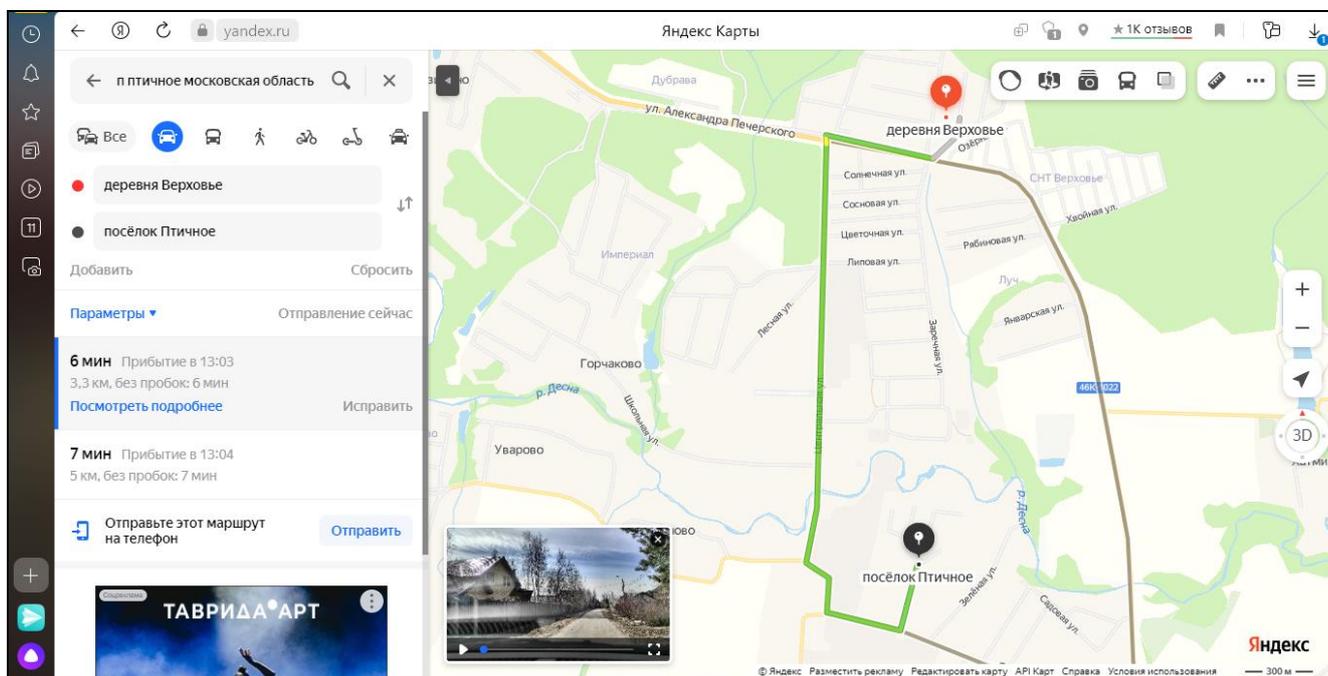
Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Все объекты расположены в г. Москва, Троицком районе. Расположение в поселках или деревнях можно отнести к «иным» или «прочим» населенным пунктам.

Кроме этого, объекты-аналоги №2-3 расположены также в д. Верховье.

Расстояние от Объекта оценки до объекта-аналога №1 (п. Птичное) порядка 3-3,5 км, что позволяет рассмотреть их местоположение как сопоставимое с точки зрения местоположения.



Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

Локальное местоположение:

- расположение относительно автомагистралей
- расположение относительно красной линии
- наличие свободного подъезда к участку
- наличие асфальтированного подъезда
- наличие охраны
- наличие факторов, улучшающих или ухудшающих стоимость земельного участка

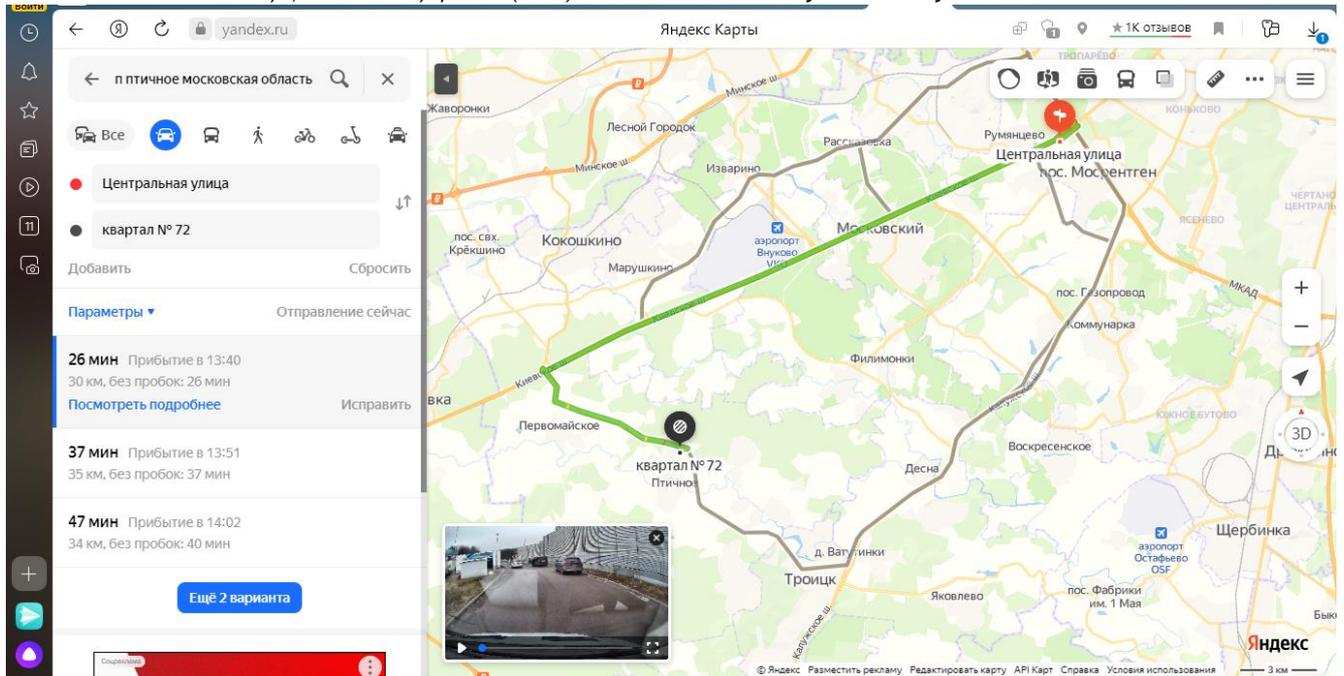
Корректировка на интенсивность транспортного потока (близость к автомагистралям).

Для земельных участков, предназначенных для ИЖС, дачного строительства, садоводства и огородничества, важным фактором является логистическое расположение в относительной близости к крупным автомагистралям, доступность проезда и его комфортность.

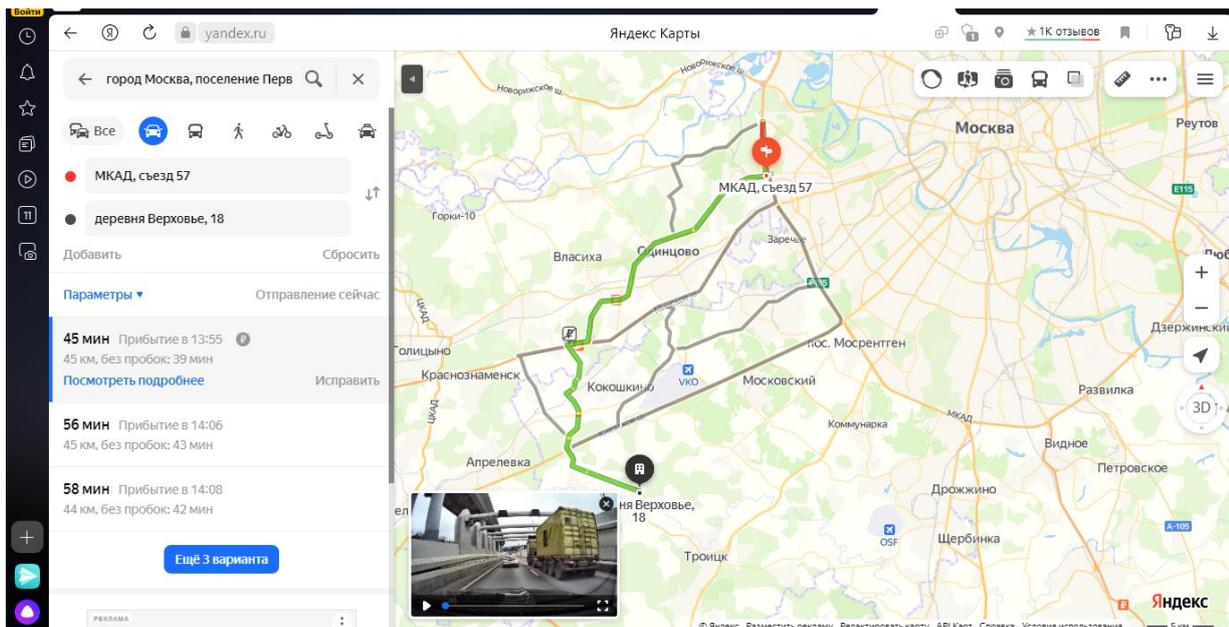
Объект оценки расположен на расстоянии 30 км от МКАД, равно как и объекты-аналоги №2-3

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Расположение объекта-аналога №1 относительно МКАД – порядка 32-33км, что сопоставимо с объемом оценки:



Оснований для введения корректировки нет.

Корректировка на наличие «красной линии».

«Красные линии» — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

«Красные линии» отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами.

Границы, определяемые этим термином, входят, согласно главе 5 «Градостроительного кодекса РФ», в пакет документов для планирования и получения разрешения на строительство.

Градостроительный кодекс под этим термином подразумевает условную границу, отделяющую участки с публичными объектами, доступными для всех граждан, от земельной собственности, на которой расположен частный дом. При этом расстояние от красной линии до застройки может отдельно устанавливаться нормативными актами местной администрации, СНиП или строительными правилами СП.

Согласно закону об СНТ, принятому в 2020 г., на садовых участках можно строить дома для постоянного проживания. Минимальный размер земельной собственности – 6 соток. На таких участках затруднительно соблюдать расстояния по СНиП (СП), в которых нормируется строительство ИЖС. Поэтому в садоводческих товариществах в 2021 г. размещение застройки на участке может регламентироваться правлением товарищества.

В принятой намного ранее, еще в 1998 году, Инструкции о порядке проектирования под красной линией подразумевалась условная черта, которая разграничивает микрорайоны и кварталы от площадей и улиц.

Разграничение на генплане отмечалось красным цветом, но с момента принятия Градостроительного кодекса под красной линией понимается не межа между кварталами и улицами, а условное разграничение территорий для общего пользования, участков в личной собственности и специальных, отведенных для строительства коммуникаций.

Позиция оценщика: в отношении земельных участках, расположенных в деревнях, где абсолютное большинство застройки представлено частными владениями, анализ расположения объектов на красной линии не существенен и в большинстве случаев нерационален.

Допустимые корректировки будут вобраны исследованием наличия свободных подъездов к объектом-аналогам, что является более эффективным средством анализа в данном случае.

Анализ не проводился.

Корректировка на наличие «свободного подъезда».

В основу корректировки положены справочные данные «Справочника оценщика 2020. Земельные участки»

10.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Ниже приводятся коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Земельные участки под индустриальную застройку	1,20	1,18	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)			

Таблица 96.

216

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

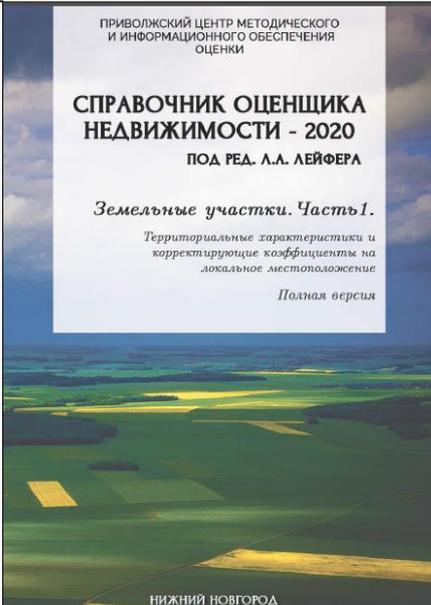
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение

Полная версия



НИЖНИЙ НОВГОРОД 2020

При этом, Оценщик допускает следующее:

- анализу подлежит затрудненность проезда/прохода к участку,
- в данном «Справочнике» анализу подлежат участки под индустриальную застройку, для которых право свободного доступа является более существенным фактором.

В таких условиях, Оценщик полагает взять за основу корректировку в размере 50% от нормативной – 10%.

Объект оценки имеет свободный подъезд.

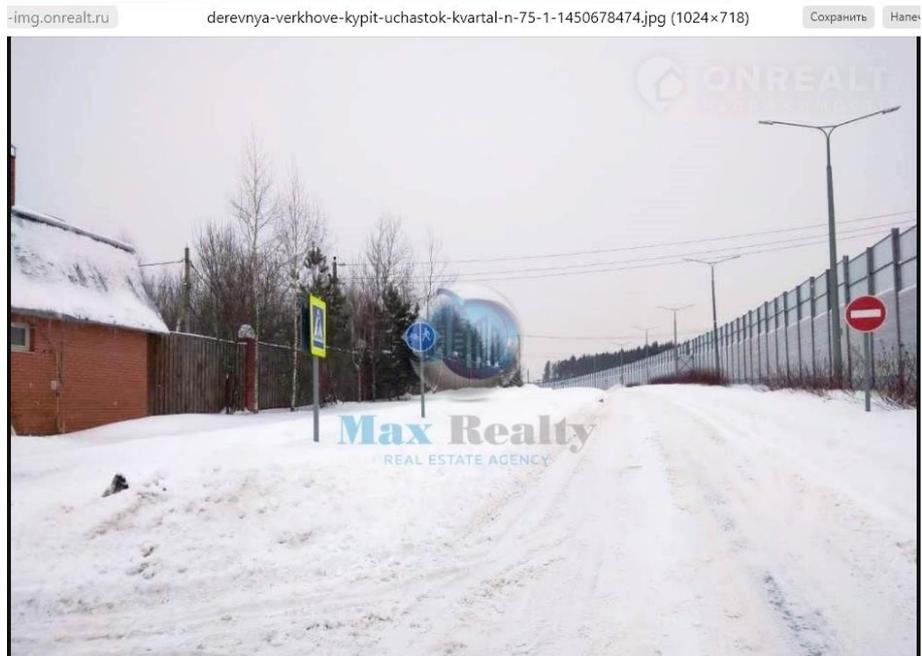
В отношении аналога №1 указано на расположение на 2 линии. К нему можно подойти между 389 и 22 участками. Поэтому свободный подъезд есть.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

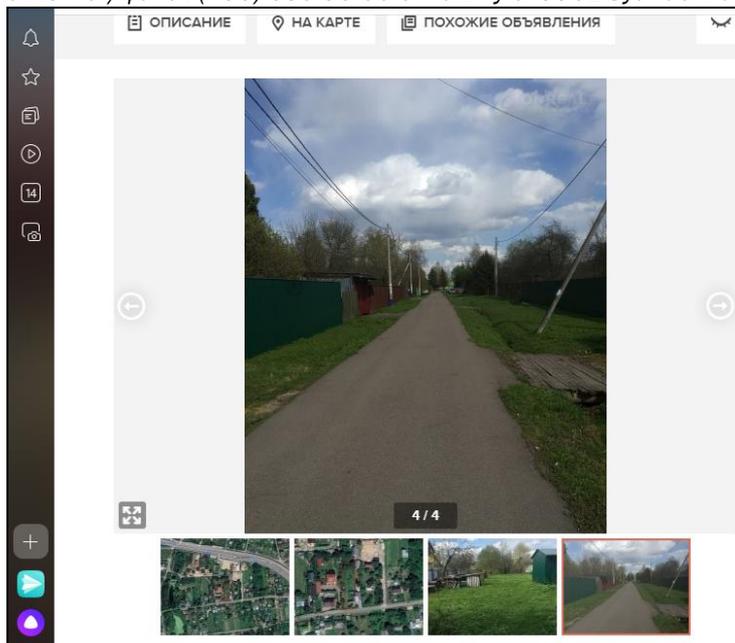
129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Подъезд к аналогу №2:



Подъезд к аналогу №3:



Таким образом, в отношении аналогов №1-3 корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие «асфальтового покрытия».

Объект оценки имеет асфальтовое покрытие на подъездных путях, равно как и объекты-аналоги №2-3. В отношении аналога №1 данных нет, установить тип покрытия с использованием данных кадастровых карт не представляется возможным.

Корректировка не производилась.

Корректировка на наличие объектов, нарушающих экологию: не выявлено.

Корректировка не проводилась.

4-я группа сравнения: «Физические характеристики».

Корректировка на общую площадь участка.

Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, земельные участки Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В основу корректировки положены данные «СтатРиэлт» на 01.01.2021: учитывая, что объект расположен в г. Москва, коэффициент торможения будет выбран на уровне «-0,24» долл.ед. (для населенных пунктов до 50 тыс.человек).

Ассоциация
РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
СтатРиелт
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

на Масштаб, размер, общую площадь
земельных участков - корректировка на
01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (statistika-yuka/statistika-na-01-01-2022/korrektrivki-stoimosti-zemli)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на
общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{\pi}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
b – коэффициент активности рынка,
π – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,701	-0,14	$K s = (S_0/S_1)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,616	-0,16	$K s = (S_0/S_1)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	$K s = (S_0/S_1)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,589	-0,23	$K s = (S_0/S_1)^{-0,23}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)

Корректировка произведена в отношении объектов-аналогов №1-4 и составила:

Таблица 7.1.2

4-ая группа элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь ЗУ	1 500	744,0	1500,0	1200,0
Корректировка		-9,4%	0,0%	-3,1%

Корректировка на «Вид рельефа».

Объект оценки: согласно осмотру, существенных перепадов по высоте не имеет.

Фотофиксация объектов-аналогов, приведённая в объявлениях, показывает, что существенных отличий по рельефу местности данные объекты не имеют.

Корректировка не проводилась.

Ландшафт.

Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз.

Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном поясе:

III (II) (-9,7 °С, 5,6 м/с)	Астраханская область, Белгородская область, Брянская область, Владимирская область, Волгоградская область, Воронежская область, Ивановская область, Калужская область, Курская область, Ленинградская область, Липецкая область, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Калмыкия, Московская область , Нижегородская область, Новгородская область, Орловская область, Ростовская область	Астрахань, Архангельск, Белгород, Санкт-Петербург, Москва, Саратов, Мурманск, Н. Новгород, Тверь, Смоленск, Тамбов, Казань, Волгоград, Самара, Ростов-на-Дону
---	--	---

Степень заброшенности участка , наличие ОКСа, снос ветхих зданий. Благоустройство территории.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.22:
Наличие ОКС, снос зданий/сооружений:



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

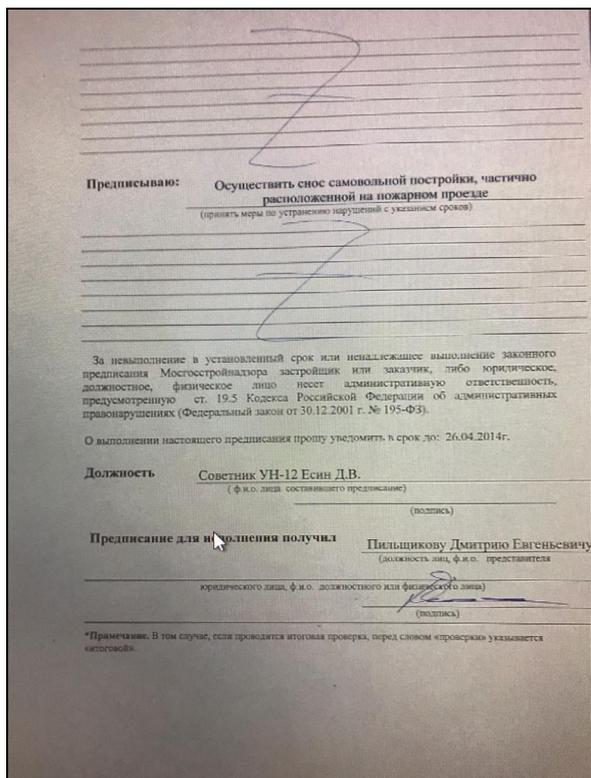
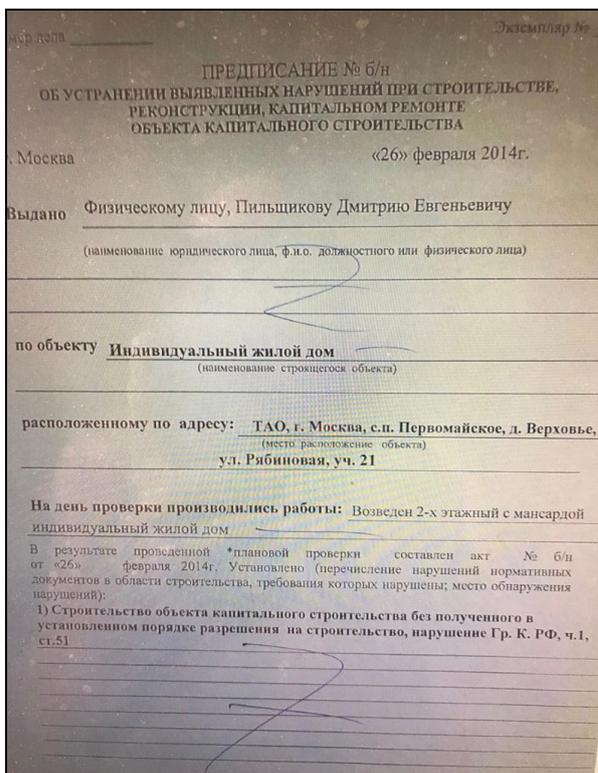
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stolnosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Объект Оценки: В отношении ОКСа, расположенного на Земельном участке (объект оценки) вынесено предписание о сносе самовольной постройки.



Аналог 1: за земельном участке расположен ОКС, Документы на ОКС не приложены к объявлению о продаже.



В случаях, когда осуществляется продажа именно земельного участка – это свидетельствует о том, что ОК-СЫ могут быть либо не оформлены в установленном порядке, либо не представляют ценности и подразумевает, что потенциальный покупатель будет осуществлять снос, реконструкцию или переделку этого ОКСа

Таким образом, стоимость ОКСа существенного влияния на ценообразование данного земельного участка не имеет

Аналог 2



Аналог 3



В данном случае, Оценщик полагает, что корректировке может составить разницу между максимальным и минимальным параметрами данной корректировки: $0,85^{43}/0,92-1 = -7,61\%$.

Или, как в отношении аналога №2: «-15».

Корректировка на функциональное назначение земельных участков: не проводилась, все участки – ИЖС.

⁴³ В качестве нижнего порога данных использован параметра в 0,85 дол.ед.

Корректировка на наличие инженерного обеспечения.

Инженерные коммуникации (далее – коммуникации) оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:

- возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка;
- наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

Выше Оценщик приводил обоснования оценки земельного участка как свободного от коммуникаций, в том числе, с учетом предписания о сносе ОКС.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.22:

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт
некоммерческая организация

на Коммуникации земельных участков – поправки - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.) (statistika-yunika/statistika-na-01-01-2022/p/korrektrivki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трекфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Примечания:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации

Корретировка по коммункациям составит:

Таблица 7.1.3

Наименование		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%

Итоговые корректировки полностью приведены ниже:

Таблица 7.1.4..

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом					
Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16, площадь 1 500м2	Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проезжей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта.Статус: учтенный. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.Постановка на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.	Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601	Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД.Месторасположение: Между Киевским и Калужским шоссе, проезд через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12. Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.
Место расположения		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации			https://dom.mirkvartir.ru/277759745/-23.02.2022.	https://onrealty.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971-4.02.2022	https://onrealty.ru/derevnya-ve-rkhove/kypit-uchastok/42817764-28.01.2022.
Цена продажи, руб	руб.		7 770 000	15 000 000	10 000 000
Общая площадь объекта	м2	1 500,0	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м2		10 444	10 000	8 052
1-ая группа элементов сравнения					

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Источники данных о сделках с земельными участками					
Состав передаваемых прав собственности		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования сделки купли-продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Комментарий			Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.).		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Особые условия продажи		данных нет	данных нет	данных нет	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сервитуты и обременения		отсутствуют	данных нет	данных нет	данных нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Условия рынка (время продажи)		28 мар 22	27.03.2022.	04.02.2022.	28 мар 22
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на цену предложение (торг)					
Комментарий			Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки - это цены предложения, которые выше фактических цен сделок. В "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков" (Раздел 4, Методы оценки п.1) записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных.//В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 142.//		
Корректировка	%		-11,40%	-11,40%	-11,40%
Общая корректировка			-11,40%	-11,40%	-11,40%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
2-ая группа элементов сравнения					
Местоположение					
Статус населенного пункта		г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты
Статус населенного пункта		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Корректировка	%		0%	0%	0%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
3-ая группа элементов сравнения					
Локальные факторы					
Расположение относительно автомагистрали			сопоставимое	сопоставимое	сопоставимое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
На на личие "красной линии"		анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие свободного подъезда		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие асфальтового покрытия		асфальтовое покрытие	данных нет	асфальтовое покрытие	асфальтовое покрытие
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Охрана территории		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Близость к объектам, нарушающим экологию		не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
4-ая группа элементов сравнения					
Физические характеристики земельного участка.					
Площадь ЗУ		1500,0	744,0	1500,0	1242,0
Корректировка	%		-9,4%	0,0%	-2,6%
Вид рельефа/инженерно-геологические условия		относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ландшафт.			Тот же	Тот же	Тот же
Комментарий			Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз. Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном комплексе.		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ОКС		есть	есть	нет	есть
Долевая корректировка		0,85	0,92	1,00	0,92
Корректировка	%		-7,61%	-15,00%	-7,61%
Общая корректировка	%		-17,0%	-15,0%	-10,2%
Скорректированная цена	руб./м2		7 680	7 531	6 406
4-ая группа элементов сравнения					
Экономические характеристики ЗУ					
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%
Функциональное назначение		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка	%		0,0%	-42,0%	-27,0%
Скорректированная цена	руб./м2	нет	7 680	4 368	4 676
Итого скорректированная цена	руб./м2		7 680	4 368	4 676
Количество корректировок	ед.		3	5	5
Коэффициент вариации		32,82			
Весовой коэффициент	%	100,0%	45,45%	27,27%	27,27%
Средневзвешенная стоимость ЗУ	руб./м2	5 957			
Стоимость Объекта оценки округленно , руб.	руб.	8 935 500			

Веса аналогов:

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости.

Простой расчет средней арифметической величины цен, отобранных аналогов применяется редко.

Для получения более точного результата применяется формула средневзвешенной величины⁴⁴.

При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

- **количеству внесенных поправок**, - абсолютная величина поправок, - достоверность и полнота информации и прочее.

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Расчет весовых коэффициентов скорректированных цен 1 кв. м площади производится исходя из количества внесенных в цены объектов-аналогов корректировок, а также степени отклонения скорректированного значения цены объекта-аналога от первоначального. Т.е. наивысший весовой коэффициент имеют аналоги, в наименьшей степени подвергшиеся корректировке.

Коэффициент вариации составил 32% (при норме до 33%). **Выборка считается репрезентативной.**

✓ Таким образом, стоимость права собственности на оцениваемый Объект оценки: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16, площадь 1 500м², рассчитанного в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

8 935 500 (Восемь миллионов девятьсот тридцать пять тысяч пятьсот) рублей

4.2.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №6.

✓ Объект оценки: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:7, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20, площадь 1 500м²

Вид определяемой стоимости прав на земельный участок.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ⁴⁵, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ, граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию (выкуп) земельных участков или приобретение права аренды земельных участков.

В данном случае корректировка не производилась. Земельные участки объектов-аналогов, равно как и Объект оценки, находится на праве собственности.

Вид определяемой стоимости прав – **право собственности**

Сбор информации по объектам-аналогам.

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки⁴⁶.

Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение участков, площадь, местоположение в относительной близости от объекта оценки.

Таблица 8.1

Элемент сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проездом	Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного	Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД. Месторасположение : Между Киевским и Калужским шоссе, проезд

⁴⁴ В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 153.

⁴⁵ №136-ФЗ от 25 октября 2001г. (в действующей на дату составления Отчета редакции).

⁴⁶ В соответствии с требованиями ФСО N7 Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

		жей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта. Статус: учтенный. Категория земель: земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек. Постановление на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.	проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601	через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12 Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.
Место расположения		Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации		https://dom.mirkvartir.ru/277759745/ /-	https://onreal.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971-	https://onreal.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/42817764-
Цена продажи, руб	руб.	7 770 000	15 000 000	11 000 000
Общая площадь объекта	м ²	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	10 444	10 000	8 052

Выбор единицы сравнения.

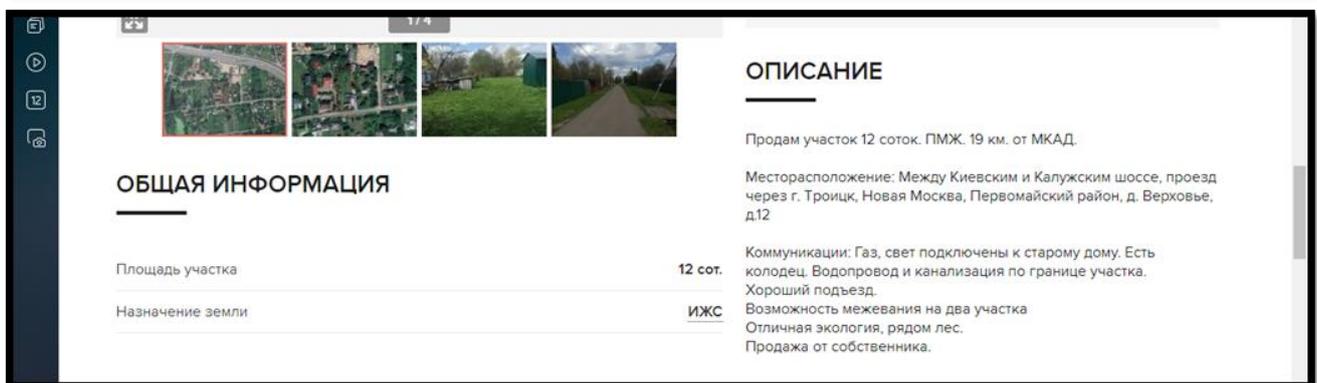
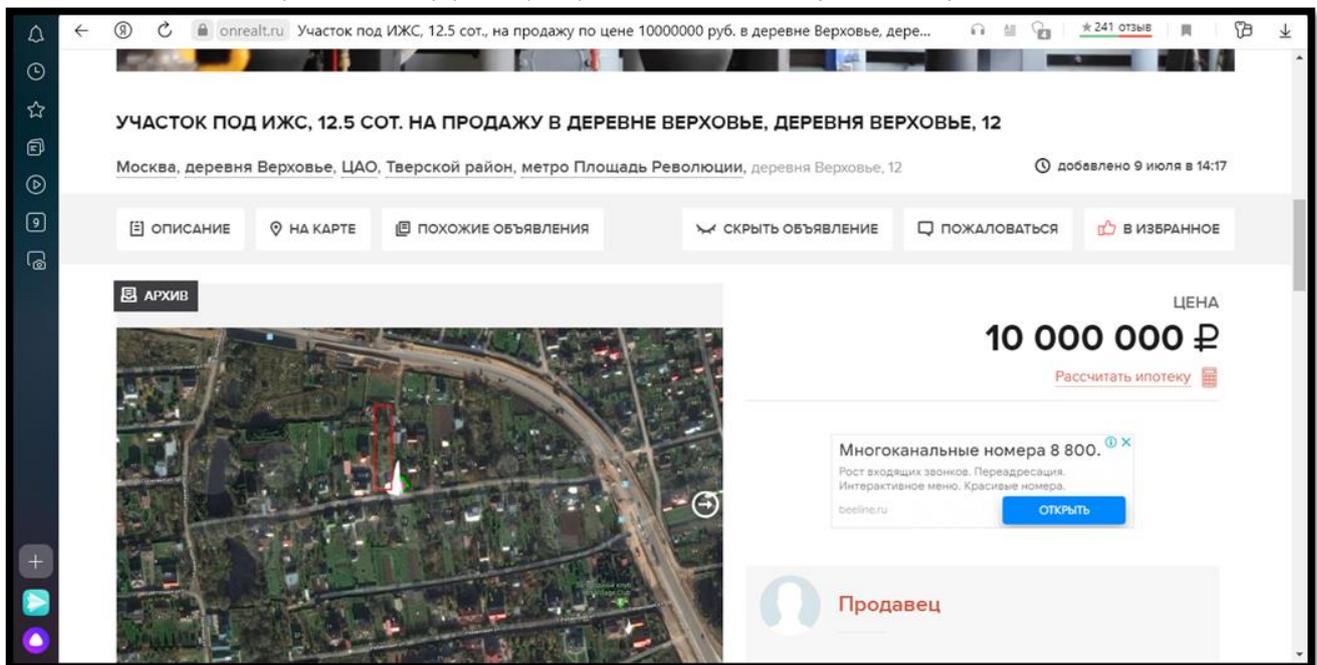
Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв.м общей площади земельного участка.

Оценщик отмечает, что в случаях наличия расхождений между параметрами объекта-аналога, указанными в объявлении о продаже, и данными публичной кадастровой карты, Оценщик в качестве рабочих пара метров, берет данные, указанные в публичной кадастровой карте.

Допущение оценщика в отношении местоположения объекта: В случае обнаружения разночтения места нахождения объекта, Оценщик руководствуется данными «описания Объекта».

Согласно ниже приведенному примеру, при заполнении формы объявления был указан Тверской район, между тем в полном описании указано подробное местоположение (через г. Троицк).



Первая группа элементов сравнения:

6. Корректировка на передаваемые права

Объект находится у Заказчика на праве собственности:

Поскольку оцениваемый участок передается на правах собственности, равно как и объекты-аналоги, **корректировка не производилась.**

Корректировка на условия финансирования.

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная **корректировка не проводилась.**

Корректировка на особые условия. Согласно данным, представленным Заказчиком, земельный участок не находится в залоге, не обременен ипотекой.

Справочно отметим, что судебная практика свидетельствует о том, что оценка при обращении взыскания на предмет залога должна определяться исходя из рыночной стоимости имущества. Такой позиции придерживается Высший Арбитражный Суд РФ. В пункте 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1998г. № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге» [6] указано, что при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается судом исходя из рыночной цены этого имущества.

Таким образом, корректировка по данному основанию не производилась.

Корректировка на наличие сервитута/обременений: не проводилась.

Объект оценки имеет обременение в виде запрета на проведение регистрационных действий, а также обременение в виде ипотеки.

Кроме этого, в собственности Заказчика находится несколько участков, между которыми проходит пожарный проезд. Данный проезд застроен ОКСОм в виде жилого дома, в отношении которого вынесено предписание о сносе.

Оценщик полагает, что наличие данных обременений при определении рыночной стоимости не должно учитываться по следующим основаниям:

- в отношении конкретного участка отсутствует публичный сервитут в виде обеспечения проезда пожарных машин,

- наличие запрета регистрационных действий, связано с наличием долговых обязательств Заказчика и не будут в дальнейшем препятствовать заключению сделки, равно как и наличие ипотеки, согласно положениям ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу отсутствия экономических последствий для собственника оцениваемого земельного участка по поддержанию возможности доступа к земельному участку **корректировка по данному основанию не производилась.**

Корректировка на время продажи.

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки на продажу.

Поправка на время продажи (P_v) рассчитывается по формуле:

$$P_v = I^{\left(\frac{n}{12}\right)},$$

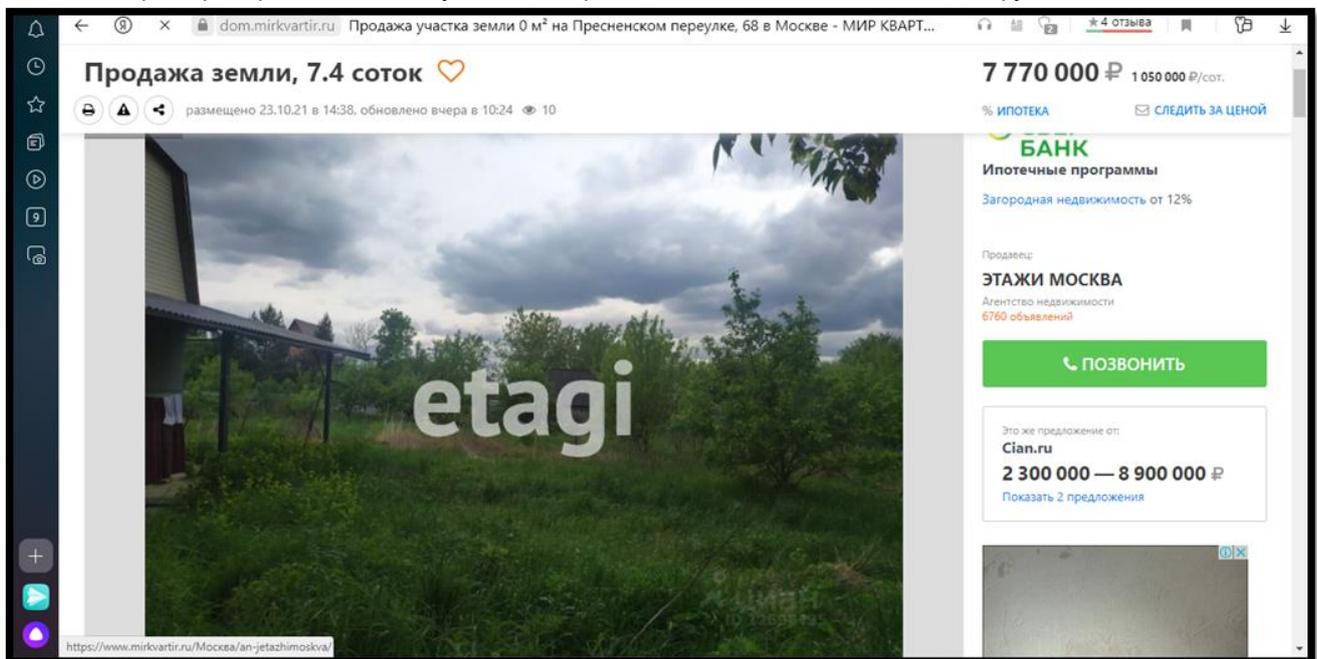
где:

I – годовой уровень инфляции, служит для определения среднемесячного уровня инфляции (По данным Росстата, за последние 12 месяцев апрель 2019г. – апрель 2020) инфляция составила 3,10%)⁴⁷.

n – количество полных месяцев, истекших от даты выставления сопоставимого объекта до даты оценки.

Оценщик учитывает тот факт, что первоначальная публикация отдельных объявлений может максимально быть приближена, либо выходить за срок экспозиции.

Например, первоначальная публикация приведенного ниже объявления датируется 23.10.21г



Срок экспозиции составляет в среднем (по данным Ассоциации Статриэлт на 01.01.2022):

- земельных участков под жилищное строительство (группа А) – от 2 до 9 месяцев,

⁴⁷ <http://уровень-инфляции.рф>

- Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6

Таким образом, данное объявление входит в срок экспозиции объекта на открытом рынке, подразумевающий отсутствие необходимости изменения цены объекта-аналога.

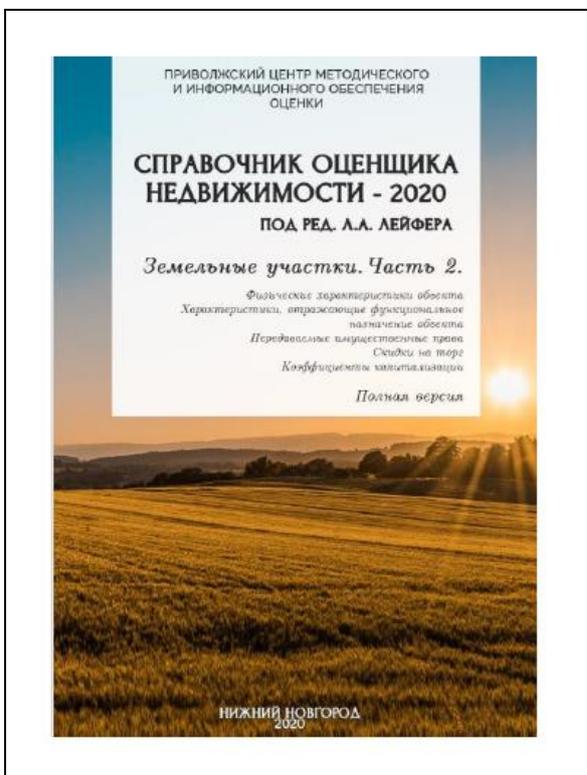
Вместе с тем, данное объявление «обновлено» непосредственно перед датой оценки, что также снимает основания для введения дополнительной ценовой корректировки.

В некоторых объявлениях может присутствовать дата первичного опубликования объявления, но такое объявление доступно на дату запроса Оценщика и также содержит актуальные данные. То, что объявление доступно, не снято с публикации свидетельствует о его актуальности а день обращения и не требует введение дополнительных корректировок.

Корректировка не проводилась, так как объекты-аналоги представлены на рынке в актуальных датах на февраль – март 2022. При отсутствии актуальных данных об уровне изменения потребительских цен за март 2022 года, расчет не возможен.

Корректировка на условия продажи (торг).

Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе данных «Справочника оценщика недвижимости 2020. Земельные участки ч.2..



Сравнительные данные по коэффициентам капитализации текущего и прошлого периодов по мнению экспертов-оценщиков. Активный рынок

Таблица 97

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса 2020 г.	Среднее значение по результатам опроса 2018 г.	Отношение средних значений 2020 года к 2018 году
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	13,6%	1,05
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	19,2%	12,8%	1,03
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	14,5%	1,15
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,6%	12,6%	1,00
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	11,9%	0,96

Согласно справочным данным, скидка на торг для участков под ИЖС составит «-11,4%».

Корректировка на местоположение – не проводилась.

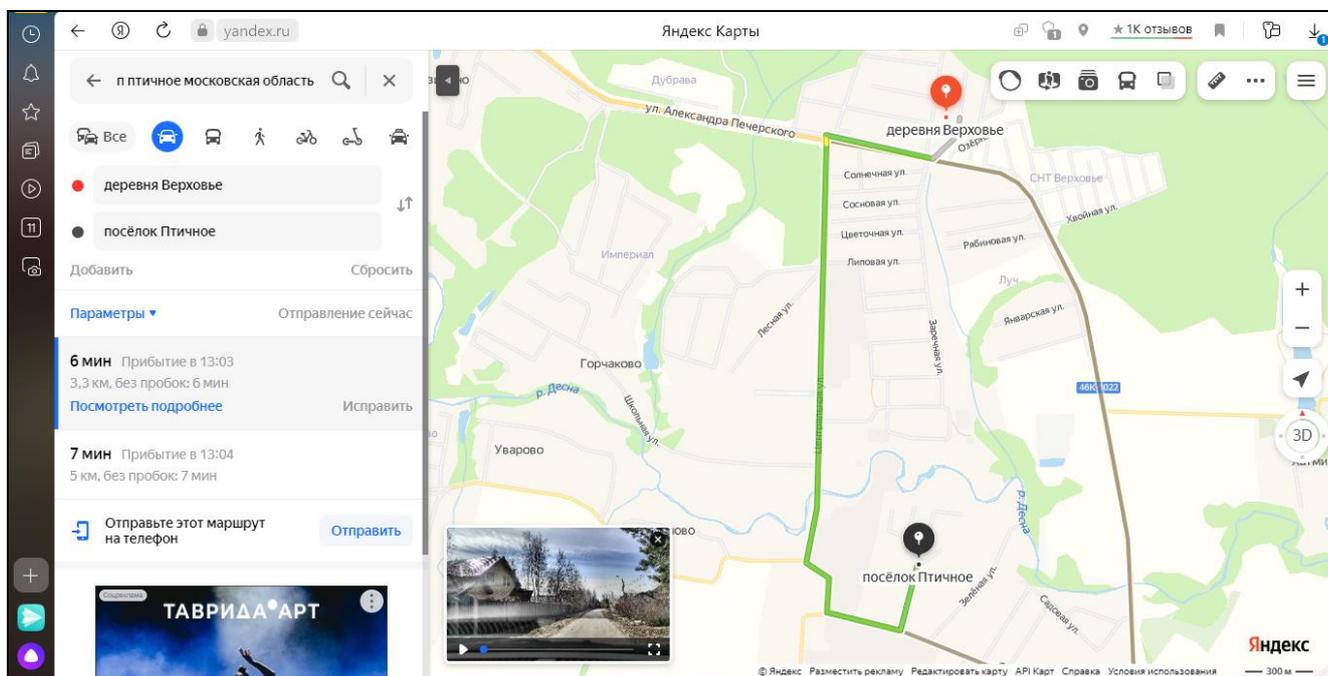
Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Все объекты расположены в г. Москва, Троицком районе. Расположение в поселках или деревнях можно отнести к «иным» или «прочим» населенным пунктам.

Кроме этого, объекты-аналоги №2-3 расположены также в д. Верховье.

Расстояние от Объекта оценки до объекта-аналога №1 (п. Птичное) порядка 3-3,5 км, что позволяет рассмотреть их местоположение как сопоставимое с точки зрения местоположения.



Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

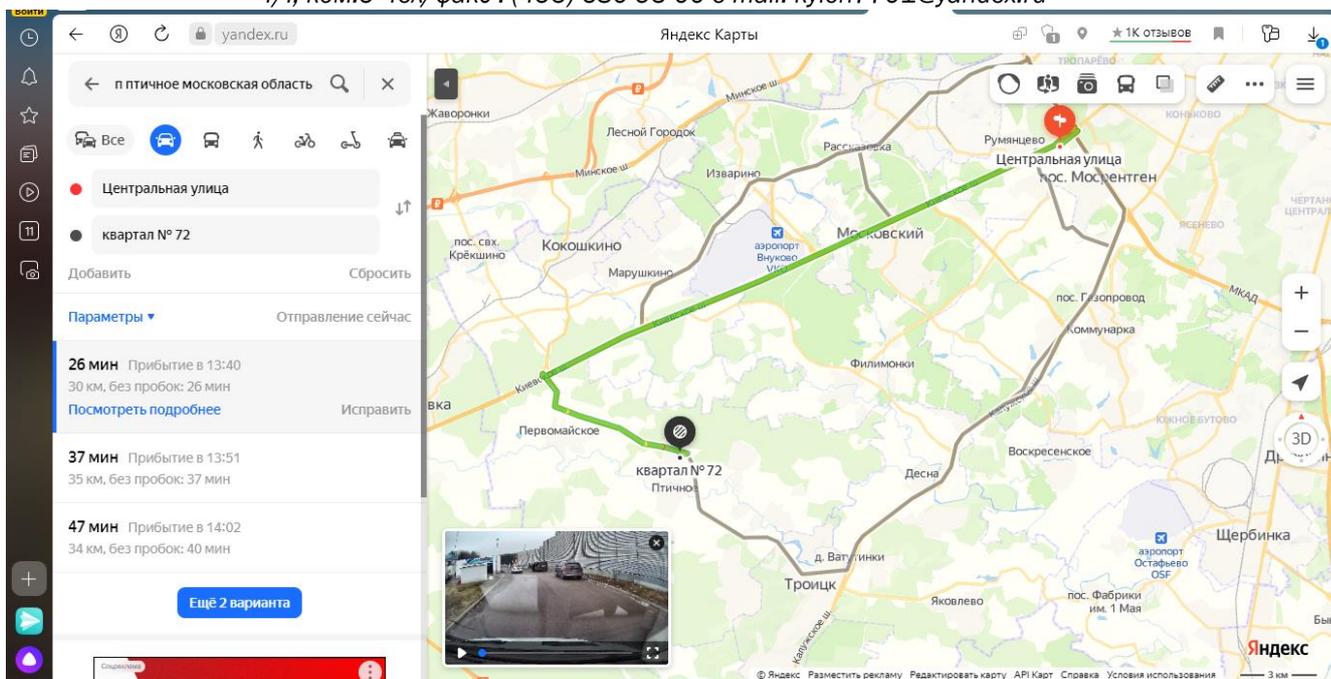
Локальное местоположение:

- расположение относительно автомагистралей
- расположение относительно красной линии
- наличие свободного подъезда к участку
- наличие асфальтированного подъезда
- наличие охраны
- наличие факторов, улучшающих или ухудшающих стоимость земельного участка

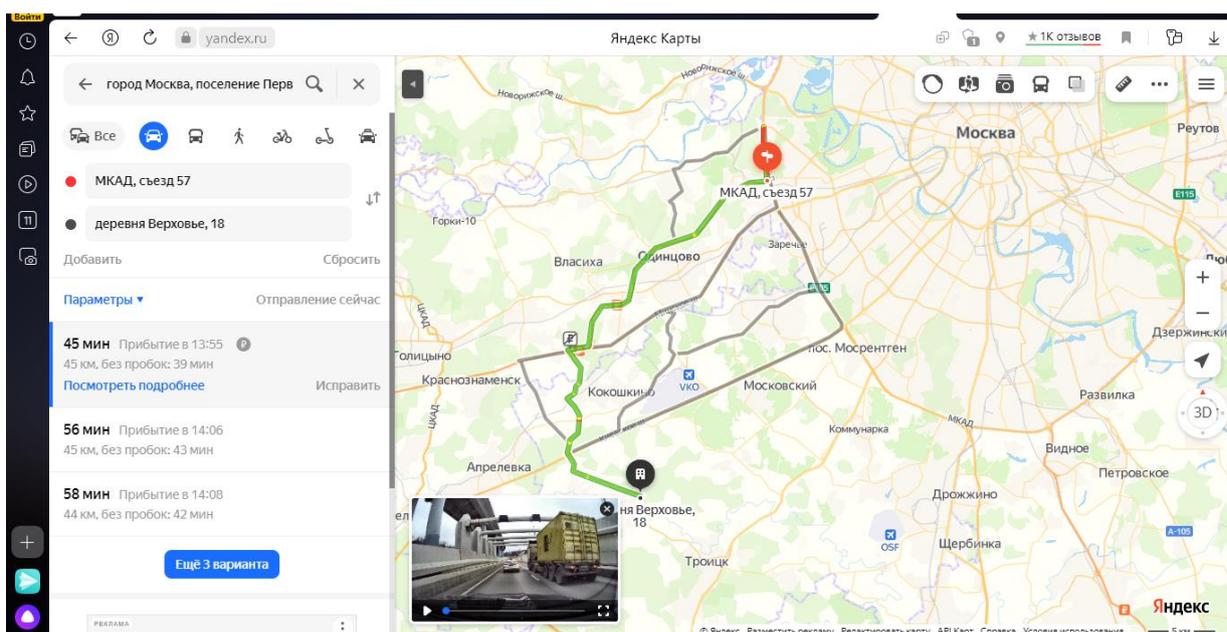
Корректировка на интенсивность транспортного потока (близость к автомагистралям).

Для земельных участков, предназначенных для ИЖС, дачного строительства, садоводства и огородничества, важным фактором является логистическое расположение в относительной близости к крупным автомагистралям, доступность проезда и его комфортность.

Объект оценки расположен на расстоянии 30 км от МКАД, равно как и объекты-аналоги №2-3



Расположение объекта-аналога №1 относительно МКАД – порядка 32-33км, что сопоставимо с объемом оценки:



Оснований для введения корректировки нет.

Корректировка на наличие «красной линии».

«Красные линии» — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

«Красные линии» отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами.

Границы, определяемые этим термином, входят, согласно главе 5 «Градостроительного кодекса РФ», в пакет документов для планирования и получения разрешения на строительство.

Градостроительный кодекс под этим термином подразумевает условную границу, отделяющую участки с публичными объектами, доступными для всех граждан, от земельной собственности, на которой расположен частный дом. При этом расстояние от красной линии до застройки может отдельно устанавливаться нормативными актами местной администрации, СНиП или строительными правилами СП.

Согласно закону об СНТ, принятому в 2020 г., на садовых участках можно строить дома для постоянного проживания. Минимальный размер земельной собственности – 6 соток. На таких участках затруднительно соблюдать расстояния по СНиП (СП), в которых нормируется строительство ИЖС. Поэтому в садоводческих товариществах в 2021 г. размещение застройки на участке может регламентироваться правлением товарищества.

В принятой намного ранее, еще в 1998 году, Инструкции о порядке проектирования под красной линией подразумевалась условная черта, которая разграничивает микрорайоны и кварталы от площадей и улиц.

Разграничение на генплане отмечалось красным цветом, но с момента принятия Градостроительного кодекса под красной линией понимается не межа между кварталами и улицами, а условное разграничение территорий для общего пользования, участков в личной собственности и специальных, отведенных для строительства коммуникаций.

Позиция оценщика: в отношении земельных участках, расположенных в деревнях, где абсолютное большинство застройки представлено частными владениями, анализ расположения объектов на красной линии не существенен и в большинстве случаев нерационален.

Допустимые корректировки будут вобраны исследованием наличия свободных подъездов к объектом-аналогам, что является более эффективным средством анализа в данном случае.

Анализ не проводился.

Корректировка на наличие «свободного подъезда».

В основу корректировки положены справочные данные «Справочника оценщика 2020. Земельные участки»

10.5. Элемент сравнения – наличие свободного подъезда к участку

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Ниже приводятся коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельным ценам аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Земельные участки под индустриальную застройку	1,20	1,18	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)			

Таблица 96.

216

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2020

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД 2020

При этом, Оценщик допускает следующее:

- анализу подлежит затрудненность проезда/прохода к участку,
- в данном «Справочнике» анализу подлежат участки под индустриальную застройку, для которых право свободного доступа является более существенным фактором.

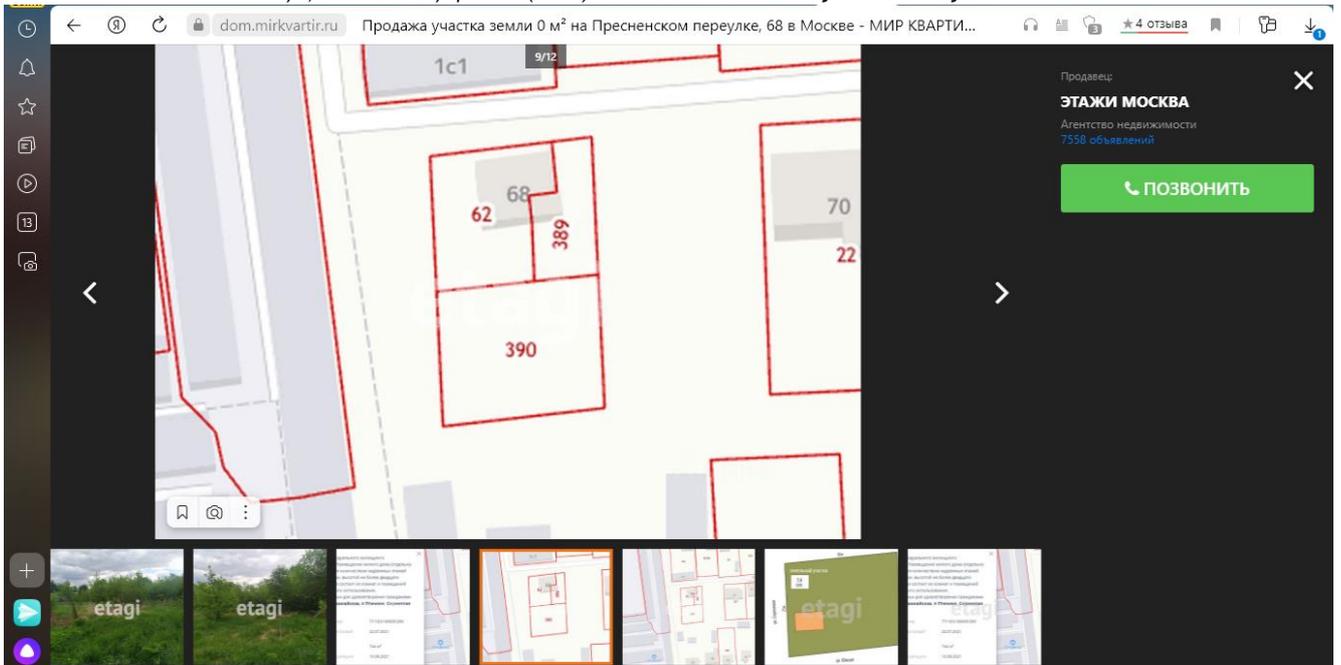
В таких условиях, Оценщик полагает взять за основу корректировку в размере 50% от нормативной – 10%.

Объект оценки имеет свободный подъезд.

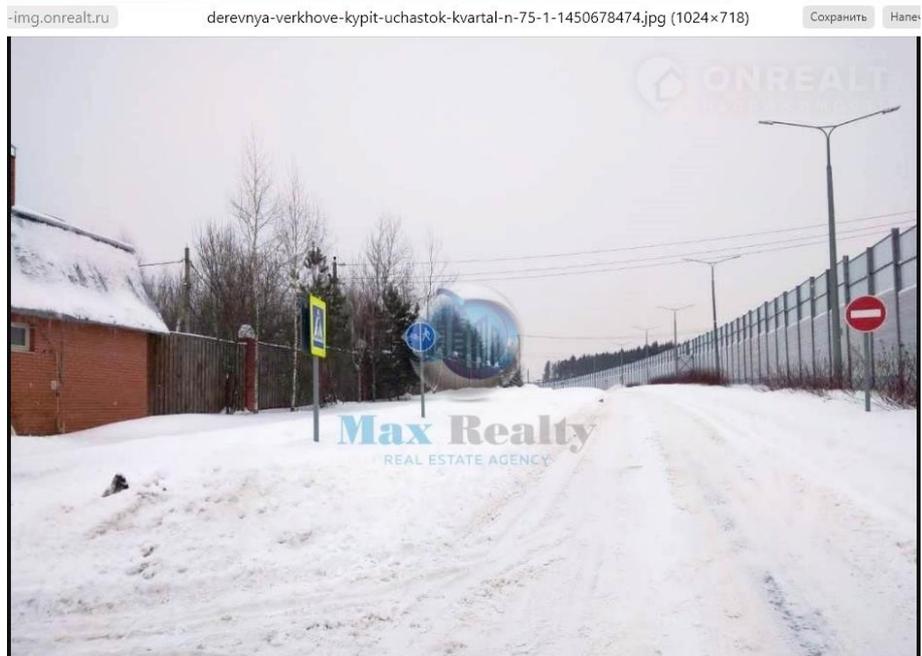
В отношении аналога №1 указано на расположение на 2 линии. К нему можно подойти между 389 и 22 участками. Поэтому свободный подъезд есть.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

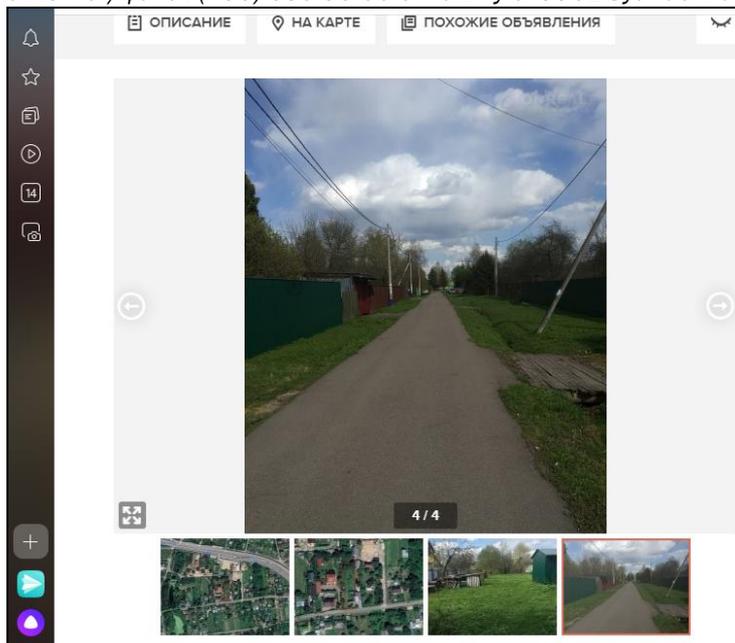
129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Подъезд к аналогу №2:



Подъезд к аналогу №3:



Таким образом, в отношении аналогов №1-3 корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие «асфальтового покрытия».

Объект оценки имеет асфальтовое покрытие на подъездных путях, равно как и объекты-аналоги №2-3. В отношении аналога №1 данных нет, установить тип покрытия с использованием данных кадастровых карт не представляется возможным.

Корректировка не производилась.

Корректировка на наличие объектов, нарушающих экологию: не выявлено.

Корректировка не проводилась.

4-я группа сравнения: «Физические характеристики».

Корректировка на общую площадь участка.

Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, земельные участки Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В основу корректировки положены данные «СтатРиэлт» на 01.01.2021: учитывая, что объект расположен в г. Москва, коэффициент торможения будет выбран на уровне «-0,24» долл.ед. (для населенных пунктов до 50 тыс.человек).

Ассоциация
РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
СтатРиелт
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

на Масштаб, размер, общую площадь
земельных участков - корректировка на
01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (statistika-yuka/statistika-na-01-01-2022/korrektrivki-stoimosti-zemli)

**Поправка рыночной стоимости земельного участка на
общую площадь (размер, масштаб)**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b^x \cdot S^{\lambda}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
b – коэффициент активности рынка,
λ – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,701	-0,14	$K s = (S_0/S_1)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,616	-0,16	$K s = (S_0/S_1)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,18	$K s = (S_0/S_1)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,589	-0,23	$K s = (S_0/S_1)^{-0,23}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)

Корректировка произведена в отношении объектов-аналогов №1-4 и составила:

Таблица 8.1.2

4-ая группа элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь ЗУ	1 500	744,0	1500,0	1200,0
Корректировка		-9,4%	0,0%	-3,1%

Корректировка на «Вид рельефа».

Объект оценки: согласно осмотру, существенных перепадов по высоте не имеет.

Фотофиксация объектов-аналогов, приведённая в объявлениях, показывает, что существенных отличий по рельефу местности данные объекты не имеют.

Корректировка не проводилась.

Ландшафт.

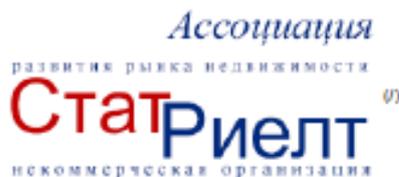
Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз.

Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном поясе:

III (II) (-9,7 °С, 5,6 м/с)	Астраханская область, Белгородская область, Брянская область, Владимирская область, Волгоградская область, Воронежская область, Ивановская область, Калужская область, Курская область, Ленинградская область, Липецкая область, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Калмыкия, Московская область , Нижегородская область, Новгородская область, Орловская область, Ростовская область	Астрахань, Архангельск, Белгород, Санкт-Петербург, Москва, Саратов, Мурманск, Н. Новгород, Тверь, Смоленск, Тамбов, Казань, Волгоград, Самара, Ростов-на-Дону
---	--	---

Степень заброшенности участка , наличие ОКСа, снос ветхих зданий. Благоустройство территории.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.22:
Наличие ОКС, снос зданий/сооружений:



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений
– корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков
(опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

Объект Оценка: В отношении ОКСа, расположенного на Земельном участке (объект оценки) вынесено предписание о сносе самовольной постройки.

Экземпляр № _____

ПРЕДПИСАНИЕ № б/н
ОБ УСТРАНЕНИИ ВЫЯВЛЕННЫХ НАРУШЕНИЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ,
РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Москва «26» февраля 2014г.

Выдано Физическому лицу, Пильщикову Дмитрию Евгеньевичу
(наименование юридического лица, ф.и.о. должностного или физического лица)

по объекту Индивидуальный жилой дом
(наименование строящегося объекта)

расположенному по адресу: ТАО, г. Москва, с.п. Первомайское, д. Верховье,
(место расположение объекта)
ул. Рябиновая, уч. 21

На день проверки произвоились работы: Возведен 2-х этажный с мансардой индивидуальный жилой дом

В результате проведения *плановой проверки составлен акт № б/н от «26» февраля 2014г. Установлено (перечисление нарушений нормативных документов в области строительства, требования которых нарушены; место обнаружения нарушений):

1) Строительство объекта капитального строительства без полученного в установленном порядке разрешения на строительство, нарушение Гр. К. РФ, ч.1, ст.51

Предписываю: Осуществить снос самовольной постройки, частично расположенной на пожарном проезде
(принять меры по устранению нарушений в указанный срок)

За невыполнение в установленный срок или ненадлежащее выполнение законного предписания Мосгосстройнадзора застройщик или заказчик, либо юридическое, должностное, физическое лицо несет административную ответственность, предусмотренную ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (Федеральный закон от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ).

О выполнении настоящего предписания прошу уведомить в срок до: 26.04.2014г.

Должность Советник УН-12 Есин Д.В.
(ф.и.о. лица, составившего предписание)

Предписание для исполнения получил Пильщикову Дмитрию Евгеньевичу
(должность лица, ф.и.о. представителя
юридического лица, ф.и.о. должностного или физического лица)

*Примечание: В том случае, если проводится итоговая проверка, перед словом «отреставрирован» указывается состояние.

Аналог 1: за земельном участке расположен ОКС, Документы на ОКС не приложены к объявлению о продаже.



В случаях, когда осуществляется продажа именно земельного участка – это свидетельствует о том, что ОК-СЫ могут быть либо не оформлены в установленном порядке, либо не представляют ценности и подразумевает, что потенциальный покупатель будет осуществлять снос, реконструкцию или переделку этого ОКСа

Таким образом, стоимость ОКСа существенного влияния на ценообразование данного земельного участка не имеет

Аналог 2



Аналог 3



В данном случае, Оценщик полагает, что корректировка может составить разницу между максимальным и минимальным параметрами данной корректировки: $0,85^{48}/0,92-1 = -7,61\%$.

Или, как в отношении аналога №2: «-15».

⁴⁸ В качестве нижнего порога данных использован параметра в 0,85 дол.ед.

Корректировка на функциональное назначение земельных участков: не проводилась, все участки – ИЖС.

Корректировка на наличие инженерного обеспечения.

Инженерные коммуникации (далее – коммуникации) оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:

- возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка;
- наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

Выше Оценщик приводил обоснования оценки земельного участка как свободного от коммуникаций, в том числе, с учетом предписания о сносе ОКС.

В основу корректировки положены данные Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.22:

Ассоциация СтатРиелт
развития рынка недвижимости
некоммерческая организация

на Коммуникации земельных участков – поправки - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.) (statistika-yunk/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского назначения, где в непосредственной близости имеются соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Примечания:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации

Корректировка по коммуникациям составит:

Таблица 8.1.3.

Наименование		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%

Итоговые корректировки полностью приведены ниже:

Таблица 8.1.4

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом					
Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование		Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:7, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20, площадь 1 500м2.	Продаётся участок 7.44 сотки, по адресу: Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А, вторая линия, участок правильной формы, преимущество: не граничит с проезжей частью, в собственности, без обременений, возможность расширения, примыкающий участок возможно выкупить под рекреацию. Развитая инфраструктура: школа, дет. сад, магазины, остановки общественного транспорта.Статус: учтенный. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Форма собственности: частная собственность, по документу: для индивидуального жилищного строительства. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.Постановка на учет: 22.07.2021 Номер в базе: 6717209.	Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности речки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601	Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД.Месторасположение: Между Киевским и Калужским шоссе, проезд через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12. Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд. Возможность межевания на два участка Отличная экология, рядом лес. Продажа от собственника.
Место расположения		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник информации			https://dom.mirkvartir.ru/277759745/-23.02.2022.	https://onreal.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971-4.02.2022	https://onreal.ru/derevnya-ve-rkhove/kypit-uchastok/42817764-28.01.2022.
Цена продажи, руб	руб.		7 770 000	15 000 000	10 000 000
Общая площадь объекта	м2	1 500,0	744,0	1 500,0	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./м2		10 444	10 000	8 052
1-ая группа элементов сравнения					

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Источники данных о сделках с земельными участками					
Состав передаваемых прав собственности		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования сделки купли-продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Комментарий			Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, бартер, расчёт векселями и пр.).		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Особые условия продажи		данных нет	данных нет	данных нет	
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сервитуты и обременения		отсутствуют	данных нет	данных нет	данных нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Условия рынка (время продажи)		28 мар 22	27.03.2022.	04.02.2022.	28 мар 22
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на цену предложение (торг)					
Комментарий			Публикуемые в периодической печати цены на продаваемые земельные участки - это цены предложения, которые выше фактически цен сделок. В "Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков" (Раздел 4, Методы оценки п.1) записано, что при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. Рекомендуется вносить в цены предложения корректировку на разницу между ценой предложения и ценой сделки, рассчитанную на основе анализа рыночных данных.//В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 142.//		
Корректировка	%		-11,40%	-11,40%	-11,40%
Общая корректировка			-11,40%	-11,40%	-11,40%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
2-ая группа элементов сравнения					
Местоположение					
Статус населенного пункта		г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты	г. Москва, прочие населенные пункты
Статус населенного пункта		Москва, деревня Верховье, деревня Верховье, ул. Рябиновая.	Москва, п Первомайское, п Птичное, Сиреневая ул. 68 А	Москва, деревня Верховье, квартал № 75, 1 (в районе ул. Январской)	УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12
Корректировка	%		0%	0%	0%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
3-ая группа элементов сравнения					
Локальные факторы					
Расположение относительно автомагистрали			сопоставимое	сопоставимое	сопоставимое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
На на личие "красной линии"		анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне	анализ не проводился объект расположен в поселке/деревне
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие свободного подъезда		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие асфальтового покрытия		асфальтовое покрытие	данных нет	асфальтовое покрытие	асфальтовое покрытие
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Охрана территории		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Близость к объектам, нарушающим экологию		не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9 253	8 860	7 134
4-ая группа элементов сравнения					
Физические характеристики земельного участка.					
Площадь ЗУ		1500,0	744,0	1500,0	1242,0
Корректировка	%		-9,4%	0,0%	-2,6%
Вид рельефа/инженерно-геологические условия		относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет	относительно ровный, перепадов по высотен нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ландшафт.			Тот же	Тот же	Тот же
Комментарий			Ландшафт в научном понимании — генетически однородный территориальный комплекс, сложившийся только в ему свойственных условиях, которые включают в себя: единую материнскую основу, геологический фундамент, рельеф, гидрографические особенности, почвенный покров, климатические условия и единый биоценоз. Корректировка не вводилась, объекты находятся в одном территориальном комплексе.		
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ОКС		есть	есть	нет	есть
Долевая корректировка		0,85	0,92	1,00	0,92
Корректировка	%		-7,61%	-15,00%	-7,61%
Общая корректировка	%		-17,0%	-15,0%	-10,2%
Скорректированная цена	руб./м2		7 680	7 531	6 406
4-ая группа элементов сравнения					
Экономические характеристики ЗУ					
Наличие или близость инженерных сетей			данных нет	Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены.	Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому\
электричество		по границе участка	данных нет	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	-12,00%	-12,00%
Водоснабжение/канализация		по границе участка	данных нет	заведена на участок	Водопровод и канализация по границе участка
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	0,00%
Газ		по границе участка	данных нет	газ	газ
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%
Функциональное назначение		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка	%		0,0%	-42,0%	-27,0%
Скорректированная цена	руб./м2	нет	7 680	4 368	4 676
Итого скорректированная цена	руб./м2		7 680	4 368	4 676
Количество корректировок	ед.		3	5	5
Коэффициент вариации		32,82			
Весовой коэффициент	%	100,0%	45,45%	27,27%	27,27%
Средневзвешенная стоимость ЗУ	руб./м2	5 957			
Стоимость Объекта оценки округленно, руб.	руб.	8 935 500			

Веса аналогов:

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости.

Простой расчет средней арифметической величины цен, отобранных аналогов применяется редко.

Для получения более точного результата применяется формула средневзвешенной величины⁴⁹.

При этом удельные веса присваиваются скорректированным ценам аналогов в зависимости от следующих факторов:

- **количеству внесенных поправок**, - абсолютная величина поправок, - достоверность и полнота информации и прочее.

Оценщик за основу взял фактор количества внесенных поправок.

Расчет весовых коэффициентов скорректированных цен 1 кв. м площади производится исходя из количества внесенных в цены объектов-аналогов корректировок, а также степени отклонения скорректированного значения цены объекта-аналога от первоначального. Т.е. наивысший весовой коэффициент имеют аналоги, в наименьшей степени подвергшиеся корректировке.

Коэффициент вариации составил 32% (при норме до 33%). **Выборка считается репрезентативной.**

- ✓ Таким образом, стоимость права собственности на оцениваемый Объект оценки: Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:7, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20, площадь 1 500м², рассчитанного в рамках сравнительного подхода округленно составляет:

8 935 500 (Восемь миллионов девятьсот тридцать пять тысяч пятьсот) рублей

⁴⁹ В.И. Петров, Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. М, Кронус, 2017 с. 153.

4.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех применяемых подходов и методов оценки является определение обоснованного значения рыночной стоимости объекта оценки. Оно может выражаться в виде конкретного значения стоимости или стоимостного интервала. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки.

Затратный подход: Когда используется затратный подход, эксперты основываются на утверждении: за покупку готовой недвижимости покупатель не заплатит больше, чем за недвижимость, которая обладает теми же качествами и свойствами. Однако, чтобы получить максимально точный результат, придется приложить немало усилий: чем точнее расчеты, тем больше на них уходит времени. Когда оценивается уже существующий объект недвижимости, из стоимости вычитается накопленный износ, поэтому затраты на его приобретение не будут соответствовать затратам на покупку аналогичного объекта без износа.

Сравнительный подход характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Данный подход в большей степени, чем затратный, отражает текущую рыночную ситуацию и тенденции ее развития. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости.

Доходный подход: позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход, поэтому его применение необходимо при анализе целесообразности инвестирования, при обосновании решений о финансировании инвестиций в недвижимость, отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода, результаты наиболее значимы при оценке объектов, приносящих доход: офисных и складских помещений, торговых площадей, производственных зданий и гостиниц.

В данном случае, объекты оценки – жилые дома, в отношении которых инвестиционные доходы трудно спрогнозировать без анализа данных о формировании денежного потока. Так как Заказчиком данные для анализа и Формирования денежного подхода не представлены, данный подход не использовался.

Поскольку в отношении отдельных объектов оценки были использованы только один подход – сравнительный- то ему был присужден весовой коэффициент – 1,0 долл.ед..

Таблица 9 – Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость в рамках затратного подхода (метод сравнительной единицы), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках сравнительного подхода (метод сравнительных продаж), руб.	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках доходного подхода (метод прямой капитализации доходов), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб.
4	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:2, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18, площадь 1 500м2.	не применялся	0%	8 935 500	100%	не применялся	0%	8 935 500
	✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:3, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17, площадь 1 500м2	не применялся	0%	8 935 500	100%	не применялся	0%	8 935 500

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ.
4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:4, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21., площадь 1 500м2.	не применяется	0%	8 935 500	100%	не применяется	0%	8 935 500
✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:5, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19, площадь 1 500м2.	не применяется	0%	8 935 500	100%	не применяется	0%	8 935 500
✓ Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16, площадь 1 500м2	не применяется	0%	8 935 500	100%	не применяется	0%	8 935 500
Земельный участок под жилую индивидуальную застройку, кадастровый номер 50:26:0190910:7, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20, площадь 1 500м2	не применяется	0%	8 935 500	100%	не применяется	0%	8 935 500
Итого рыночная стоимость, руб.							53 613 000

Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.

Итоговая величина стоимости на дату оценки, с учетом округления составляет:

53 613 000 (Пятьдесят три миллиона шестьсот тринадцать тысяч) рублей.

4.6 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Данная декларация Заявление лично фиксирует подтверждение оценщиками того, что:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщиков;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщики, а также оценочная фирма и ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщиков, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации СМАО, членами которой являются оценщики;
- образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Сарычев Олег Викторович

Генеральный директор ООО «КУЛОН»

Новинская Екатерина Викторовна



СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996г. №14-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 36-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. № 117-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей на дату составления Отчета редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Федеральные стандарты оценки (в действующей на дату составления Отчета редакции) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»:
 - ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №287,
 - ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №288,
 - ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №289,
 - ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости» от 15.08.2008г. (с изм. и доп. от 18.02.2011г.) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://smao.ru/files/File/11/111333.doc>.

УЧЕБНАЯ ЛИТЕРАТУРА И СТАТЬИ

8. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. – Москва: Кнорус, 2007.
9. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владимирский государственный университет, 2007 // <http://www.cfin.ru>.
10. Ковалев А. П. Оценка недвижимости. – М.: Академия оценки, 1996.
11. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997.
13. Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.
14. Федотова М.А., Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: «Финансы и статистика», 2002.
15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.
16. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)/ Под ред. Кошкина В.И. – М.: «ИКФ «ЭКМОС», 2002.
17. Болотских В.В. (ООО фирма «КОЛОП», г. Прокопьевск). К вопросу расчета внешнего износа промышленных имущественных комплексов. // <http://www.cmpo.ru>.
18. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №15/ под. ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. – Москва: Научно Практический Центр Профессиональной оценки, 2014

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ:

19. Журнал «Эксперт».
20. Газета «Моя реклама».

ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ:

21. <http://www.ocenchik.ru/>
22. <http://expert.ru/>
23. <http://raexpert.ru/>
24. <http://www.economy.gov.ru/>
25. <http://www.gks.ru/>
26. <http://www.tulastat.gks.ru/>
27. <http://www.rosrealt.ru/>
28. <https://www.avito.ru/>

ГЛОССАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

- 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 в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации – норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Документы оценщика



Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2007 года
дата включения в реестр

747
№ согласно реестра

Сарычев Олег Викторович

паспорт 7002 607303, выдан УВД Центрального района
г. Тулы 30.04.2002 г., код подразделения 712-001,
зарегистрирован: г. Тула, ул. Рязанская, д. 24, кв. 49

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОс»**



Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 5
т. (495) 730-3300 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



Подогнать страницу по размеру окна

mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1982980556
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (658846, г. Барнаул, пр-т Калинина, д. 6А, ОГРН 1027700642413; ИНН/КПП: 7719045520/771601001, р/с: 40701810401400000014 в АО «АЛЬФА-БАНК», БИК: 044525993, корр.счет: 30101810200000000593, вводимое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «07» мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя.

г. Барнаул

Дата выдачи полиса «24» июня 2021 г.

Страхователь:	Ф.И.О.: <u>Сарычев Олег Викторович</u> , Дата рождения: <u>29.08.1975 г.</u> Адрес по месту регистрации: <u>300012, Тульская область, г. Тула, ул. Клоуна, п. 4, кв. 3</u> Паспорт: <u>7020 978249</u> , выдан: УМВД России по Тульской области, 14.09.2020 г. Член СРО оценщиков: <u>НП «СМАОМ</u> E-mail: <u>sarol@bk.ru</u> тел.: <u>+7(910)075-45-45</u>
Представитель страховщика:	<u>Проскуряк Олег Викторович</u> Код: <u>19377823</u>

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут <u>25.06.2021 г.</u> , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут <u>24.06.2022 г.</u>
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Деяствие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с <u>25.06.2021 г.</u>
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или призванным Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), возникших следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300 000,00 (триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с предоставлением недостоверной оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переездку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1 000,00 (одна тысяча) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по <u>24.06.2021 г.</u> включительно

Страхователь  /Сарычев О.В./Страховщик  /Бусуева О.В./ - 1 -

ИНГОССТРАХ



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-092125/21 от «12» октября 2021

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон» 129110, г.Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Мещанский пр-кт Мира д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1 комн.9. ИНН 7701370281
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Питинская, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «18» октября 2021 года по «17» октября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 19 000 (Девятнадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» октября 2021 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Мещанский вн.тер.г., пр-т Мира, д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1, ком.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре. 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц. 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
10. ТРЕТЬИ ЛИЦА	10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
14. УВЕДОМЛЕНИЯ:	14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – kylon7701@yandex.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru; 14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(916)624-11-93, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.
15. ПОДПИСИ СТОРОН	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Кулон» 129110, г.Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Мещанский пр-кт Мира д.68, стр.1А, этаж/помещ. 4/1 комн.9. ИНН 7701370281 Расч. сч. 40702810900030000025 «ОФФУИВ «ДАЧЕНА», г. Москва Кор. сч. 3010181084525000030 БИК: 044525371	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» Россия, 115035, г. Москва, ул. Патричная, д. 12, стр.2 ИНН: 7705042179 Расч. сч. 4070181000000000001 «ПАО Банк ВТБ» Кор. сч. 30101810700000000187 БИК: 044525189 «Финансовый отдел страхования» СПАО «Ингосстрах» Финансовый отдел страхования От Страховщика
От Страхователя: Генеральный директор <i>Н.В. Матвеева</i> на основании Устава	Исп. Матвеева Н.В., тел. 27428

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

900109952_29104779

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д.17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

Дело №А40-253268/20-129-107 ф

г. Москва

25 июля 2021 г.

*Резолютивная часть определения оглашена 22.06.2021 г.**Обращение в полном объеме изготовлено 25.06.2021г.*

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Председательствующего судья Гречева М.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Липицкая Д.Ю.,

рассмотрев в судебном заседании заявление АО «РИАБАНК» (ИНН:

7750005563 ОРГН:1097711000122) о признании Пильшикова Дмитрия Евгеньевича

(14.09.1964 г.р. место рождения: г. Москва, ИНН 773104669204, СНИЛС – сведения не

представлены, адрес регистрации: 129346, г. Москва, ул. Изумрудная, д.42, кв. 101)

несостоятельным (банкротом),

в соответствии со ст. 63 АПК РФ суд проверил полномочия лиц, являющихся в

заседании.

в судебное заседание явились – согласно протоколу судебного заседания

У С Т А Н О В И Л:

23.12.2020г., согласно штату инспекции, в Арбитражный суд города Москвы

поступило заявление АО «РИАБАНК» (ИНН: 7750005563 ОРГН:1097711000122) о

признании Пильшикова Дмитрия Евгеньевича (14.09.1964 г.р. место рождения: г.

Москва, ИНН 773104669204, СНИЛС – сведения не представлены, адрес регистрации:

129346, г. Москва, ул. Изумрудная, д.42, кв.101) несостоятельным (банкротом).

Определением от 25.12.2020, указанное заявление было оставлено без движения.

18.01.2021г. заявителем устранены обстоятельства, послужившие основанием

для оставления заявления без движения.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 10.02.2020 возбуждено

дело о банкротстве Пильшикова Дмитрия Евгеньевича.

В последнем судебном заседании подает рассмотрение вопрос по проверке

обоснованности заявления и вопрос о введении процедуры банкротства в отношении

гражданина.

Дело слушалось в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие должника, наведенного

надлежащим образом о времени и месте судебного заседания в соответствии со ст. 123

АПК РФ.

Представитель АО «РИАБАНК» заявленные требования удовлетворить, заявит

ходатайство об уточнении заявленных требований.

Суд, рассмотрев заявление, в порядке ст. 49, 159 АПК РФ определил:

принять ходатайство об уточнении заявленных требований.

В материалы дела представлены доказательства внесения на депозит суда

денежных средств на выплату вознаграждения финансовому управлению в размере

финансовой суммы 25 000 руб. (платежное поручение №576687 от 30.11.2020)

Согласно п. 2 ст. 33 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О

несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон), заявление о признании

должник банкротом принимается арбитражным судом, если требования к должнику -

гражданину составляют не менее, чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

В соответствии с п. 2 ст. 213.3 Закона, заявление о признании гражданина банкротом принимается арбитражным судом при условии, что требования к гражданину составляют не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

В силу п. 2 ст. 213.6 Закона, определение о признании обоснованным заявления конкурсного кредитора или уполномоченного органа о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов выносится в случае, если указанное заявление соответствует требованиям, предусмотренным п. 2 ст. 213.3 и ст. 213.5 Закона, требования конкурсного кредитора или уполномоченного органа признаны обоснованными, не удовлетворены гражданином по дате заседания арбитражного суда и доказана неплатежеспособность гражданина.

Как следует из материалов дела, между Пильшиковым Д.Е. и АО «РИАБАНК» был заключен договор потребительского кредита №20016-0088 от 09.12.2016 (далее - Договор № 20016-0088).

Сумма кредита по Договору №20016-0088 от 09.12.2016 составляет 2 050 000,00 рублей. Процентная ставка: 15 % годовых. Срок возврата: 26.04.2017 включительно (согласно изменением № 1 к табличной форме индивидуальных условий договора № 20016-0088).

Ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора (неуплата): 0,1% от суммы просроченной задолженности по возврату (погашению кредита) и/или уплате процентов за каждый день просрочки.

Денежные средства были предоставлены Банком должнику, что подтверждается материалами дела.

Должник свои обязательства по возврату полученных кредитных средств и процентов по Договору №20016-0088 надлежащим образом не исполнил.

В связи с неисполнением должником своих обязательств по Договору №20016-0088 Банк обратился с иском о взыскании в Бюбушинский районный суд г. Москвы.

Решением Бюбушинского районного суда г. Москвы от 11.08.2017 по делу № 2-3562/2017, оставленным без изменения апелляционным определением Московского городского суда от 22.01.2018 по делу № 33-2546 с Должника в пользу Банка взыскана задолженность по Договору потребительского кредита №20016-0088 от 09.12.2016 в размере 2 222 293,34 рублей, из них 2 050 000 рублей - основной долг, 139 451,57 рублей - просроченные проценты за пользование кредитом, 30 750 рублей - пени за просроченный основной долг, 2 091,77 рублей - пени за просроченные проценты, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 19 311,47 рублей. Указанный выше судебный акт вступил в законную силу.

Задолженность заемщика перед Банком по Договору №20016-0088 и Решению Бюбушинского районного суда г. Москвы от 11.08.2017 по делу № 2-3562/2017 до настоящего момента не погашена, исполнительное производство не окончено.

Также между Пильшиковым Д.Е. и АО «РИАБАНК» был заключен Кредитный договор (с финансовым лицом) № 20012-0137 от 30.11.2012 (далее - Договор № 20012-0137).

Сумма кредита по Договору № 20012-0137 составляет 70 000 000,00 рублей. Процентная ставка: 18 % годовых. Срок возврата: 26.04.2017 включительно (согласно доп. соглашению № 7 к Договору № 20012-0137).

Ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора (неуплата): 0,15 % от суммы просроченной задолженности по возврату (погашению кредита) и/или уплате процентов за каждый день просрочки.

Денежные средства были предоставлены Банком Должнику (доказательства выдачи денежных средств прилагаются).

<p style="text-align: center;">4</p> <p>27.12.2016 г. на квартиру Вахитова А.В. расположенную по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Луная, д. 9, корп. 1, кв. 21, кадастровый номер - 50-50-28/090/2010-419.</p> <p>Указанный выше судебный акт вступил в законную силу.</p> <p>Имущество Вахитова А.В. реализовано на торгах, деньги поступили в конкурсную массу Банка.</p> <p>Заложность Заемщика перед Банком по Договору № 0012-0137 и Решению Бабушкинского районного суда г. Москвы от 11.08.2017 по делу № 02-3558/2017 до настоящего момента не погашена, исполнительное производство не окончено.</p> <p>В силу положений абз. 2 п. 2 ст. 7 Закона о банкротстве право на обращение в суд возникает у конкурсного кредитора – кредитной организации с даты возникновения у должника признаков банкротства, установленных настоящим Законом.</p> <p>В соответствии с п.2 ст. 69 АПК РФ обстоятельство, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.</p> <p>В соответствии с разъяснениями Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенными в пункте 22 Постановления от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» (далее по тексту также – Пленум ВАС РФ 22.06.2012 № 35) арбитражный суд при рассмотрении требований кредитора, основанного на решении суда, вступившего в законную силу, не проверяет вновь установленные вступившим в законную силу решением суда обстоятельства при предъявлении кредитором денежных требований к должнику.</p> <p>По смыслу названных норм, предполагается, что обоснованность требований, основанного на вступившем в законную силу судебном акте, к моменту рассмотрения такого в деле о банкротстве проверено на предмет необходимости обстоятельство для правильного рассмотрения дела, в частности к которым относятся обстоятельство, свидетельствующие о заключенности и действительности договора, в том числе о соблюдении правил его заключения, о наличии полномочий на заключение договора и лица его подписавшего. Таким образом, законодательство связывает наступление правовых последствий в связи с принятием судебного акта по существу требований кредитора, с правом обращения в рамках дела о банкротстве с заявлением о включении в реестр требований кредиторов, при наличии такого судебного акта суд не проверяет вновь обстоятельства возникновения обязательства.</p> <p>В силу положений ст. 69 АПК РФ, и упомянутого п. 22 Пленума ВАС РФ 22.06.2012 № 35 правовые последствия, связанные с вступившим в законную силу судебным актом, в отношении требований кредитора, носят императивный характер при рассмотрении такого требования в деле о банкротстве. В соответствии с п. 10 ст. 16 Закона о банкротстве разногласия по требованиям кредиторов или упомочоченных органов, подтверждаемым вступившим в законную силу решением суда в части их состава и размера, не подлежат рассмотрению арбитражным судом, а заявления о таких разногласиях подлежат возвращению без рассмотрения, за исключением разногласий, связанных с исполнением судебных актов или их пересмотром.</p> <p>В соответствии со ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.</p> <p>В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.</p> <p>Поскольку задолженность перед Банком до настоящего момента не погашена в полном объеме, последний обратился в суд с заявлением о принятии должника</p>	<p style="text-align: center;">3</p> <p>В обеспечение исполнения обязательств Должника по Договору № 20012-0137 был заключен договор залога (ипотеки) от 30.11.2012 (с учетом дополнительного соглашения №8 от 24.01.2017), согласно которому Должник передал в залог Банку следующее недвижимое имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный участок для индивидуального жилищного и иного строительства, общая площадь 1500 кв. м, кадастровый номер: 50-26-190910-0006; адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, Первомайский с.о., дер. Верювые, ул. Рейновал, уч. 16, принадлежащий Пальшинову Д.Е. Сторонами установлено залоговая стоимость земельного участка в размере 3 840 000,00 рублей; - земельный участок для индивидуального жилищного и иного строительства, общая площадь 1500 кв. м, кадастровый номер: 50-26-190910-0003; адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, Первомайский с.о., дер. Верювые, ул. Рейновал, уч. 17, принадлежащий Пальшинову Д.Е. Сторонами установлено залоговая стоимость земельного участка в размере 3 840 000,00 рублей; - земельный участок для индивидуального жилищного и иного строительства, общая площадь 1500 кв. м, кадастровый номер: 50-26-190910-0002; адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, Первомайский с.о., дер. Верювые, ул. Рейновал, уч. 18, принадлежащий Пальшинову Д.Е. Сторонами установлено залоговая стоимость земельного участка в размере 3 840 000,00 рублей; - земельный участок для индивидуального жилищного и иного строительства, общая площадь 1500 кв. м, кадастровый номер: 50-26-190910-0005; адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, Первомайский с.о., дер. Верювые, ул. Рейновал, уч. 19, принадлежащий Пальшинову Д.Е. Сторонами установлено залоговая стоимость земельного участка в размере 3 840 000,00 рублей; - земельный участок для индивидуального жилищного и иного строительства, общая площадь 1500 кв. м, кадастровый номер: 50-26-190910-0007; адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, Первомайский с.о., дер. Верювые, ул. Рейновал, уч. 20, принадлежащий Пальшинову Д.Е. Сторонами установлено залоговая стоимость земельного участка в размере 3 840 000,00 рублей; - земельный участок для индивидуального жилищного и иного строительства, общая площадь 1500 кв. м, кадастровый номер: 50-26-190910-0004; адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, Первомайский с.о., дер. Верювые, ул. Рейновал, уч. 21, принадлежащий Пальшинову Д.Е. Сторонами установлено залоговая стоимость земельного участка в размере 3 840 000,00 рублей. (далее - Недвижимое имущество). <p>Общая залоговая стоимость предмета залога по соглашению сторон составляет 23 040 000,00 рублей.</p> <p>Должник свои обязательства по возврату полученных кредитных средств и процентов по Договору № 20012-0137 надлежащим образом не исполняет.</p> <p>В связи с неисполнением Должником своих обязательств по Договору № 20012-0137 Банк обратился с иском о взыскании в Бабушкинский районный суд г. Москвы.</p> <p>Решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 11.08.2017 по делу № 02-3558/2017, измененным апелляционным определением Московского городского суда от 26.02.2018 по делу № 33 -3995/2018 с Должника в пользу Банка взыскана задолженность по Кредитному договору (с физическим лицом) № 20012-0137 от 30.11.2012 в размере 66 285 206, 63 рублей, на инт. 41 500 000 рублей - основной долг; 23 885 206,63 рублей - просроченные проценты, 600 000 рублей - пени на основной долг; 3 000 000 рублей - пени на просроченные проценты, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 54 000 рублей, обращено взыскание на Недвижимое имущество, принадлежавшее Должнику на праве собственности, с установлением общей начальной продажной стоимости Недвижимого имущества в размере 23 040 000,00 рублей.</p> <p>Кроме того, Решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 11.08.2017 по делу № 02-3558/2017 обращено взыскание по договору залога (ипотеки) от</p>
--	--

5

несостоятельным (банкротом), введении в отношении него процедуры банкротства и включении в реестр требований кредиторов должника его требования.

Согласно п. 1 ст. 819 ГК РФ по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за пользование ею, а также предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита.

В соответствии с пунктом 1 статьи 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», гражданин считается несостоятельным (банкротом) удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, и если сумма его обязательств превышает стоимость принадлежащего ему имущества.

До настоящего времени указанные задолженности не погашены. Указанные обязательства, по мнению суда, свидетельствуют о неплатежеспособности должника и возможности применения к должнику процедур банкротства, предусмотренных положениями главы X Закона.

Поскольку требования заявителя являются обоснованными и соответствующими условиям, установленным п. 2 ст. 33 Закона, с учетом положений ст. 134 и 137 Закона, требования Банка подлежат включению в реестр требований кредиторов должника.

В соответствии со ст. 134 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» требования кредитора относятся к третьей очереди удовлетворения.

В соответствии с частью 3 статьи 137 Закона о банкротстве требования кредиторов третьей очереди по возмещению убытков в форме улучшенной выгоды, выписанное неустое (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей, учитываются отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов.

Из материалов дела усматривается, что исполнение обязательств возмещала по кредитному договору № 20012-0137 обеспечены залогом имуществом, находящимся на земельном участке по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, Первомайский с.о., дер. Верховье, ул. Революция, уч. 21 (наименится объект незавершенного строительства площадью земельного участка).

В силу п. 1 ст. 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодатель).

Статья 337 ГК РФ предусматривает, что, если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требования в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причитающихся по прочим исполнениям, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по выпискам.

В соответствии с п. 2 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и п. 16 Постановления Пленума ВАС РФ № 58 от 23.07.2010 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» в случае, если залогом имущества должника обеспечиваются требования конкурсного кредитора по кредитному договору, на средства, вырученные от реализации предмета залога, возмещаются проценты начисленные на погашение требований конкурсного кредитора по кредитному договору, обеспеченному залогом имущества должника.

6

Согласно п. 5 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требования залогодержателей по договорам залога, заключенным с должником в обеспечение исполнения обязательств иных лиц, также удовлетворяются в порядке, предусмотренном ст. 138 Закона о банкротстве.

Таким образом, задолженность заемщика по Договору № 20012-0137 обеспечена залогом имущества заемщика.

САУ «СРО «ДЕЛО»» представлена кандидатура Куликова Дмитрия Игоревича для утверждения финансовым управляющим должника.

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст. 20 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

При таких обстоятельствах, суд утверждает финансовым управляющим должника Куликова Дмитрия Игоревича.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. 6, 32, 45, 134, 137, 213.3 - 213.6, 213.13 главы X ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 51, 64-68, 71, 75, 156, 158, 184-186, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Заявление АО РИАБАНК о признании несостоятельным (банкротом) Пильшикова Дмитрия Евгеньевича принять обоснованным.

Вести в отношении Пильшикова Дмитрия Евгеньевича процедуру реструктуризации долгов гражданина.

Утвердить финансовым управляющим должника Куликова Дмитрия Игоревича (член САУ «СРО «ДЕЛО»», адрес для направления корреспонденции: 115533, г. Москва, ул. Высокая, дом № 21, кв. 27, Куликову Д.И.).

Установить финансовому управляющему размер вознаграждения за проведение процедуры реструктуризации долгов гражданина в 25 000 руб. единовременно.

Выложить в третью очередь реестра требований кредиторов Пильшикова Дмитрия Евгеньевича требования АО РИАБАНК в общем размере 201 669 644 руб., из которых:

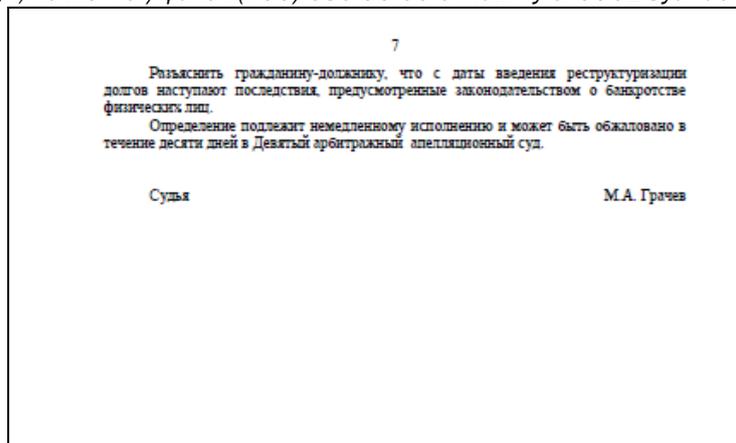
- по кредитному договору №20016-0088 от 09.12.2016 г. в размере 5 305 504,81 руб., из них: 3 050 000,00 руб. - основной долг; 139 451,57 руб. - проценты; 2 878 200,00 руб. - штрафные санкции на просроченный основной долг; 195 790,00 руб. - штрафные санкции на просроченные проценты 9 311,47 руб. - государственная пошлина.

- по кредитному договору №20012-0137 от 30.12.2012 г. в размере 196 394 049,32 руб., из них: 41 500 000,00 руб. - основной долг; 20 239 206,60 руб. - проценты; 87 399 000 руб. - штрафные санкции на просроченный основной долг; 47 235 842,69 руб. - штрафные санкции на просроченные проценты, как обеспеченные залогом имущества должника по договору залога (ипотеки) от 30.11.2012 и незавершенной картотке от 15.05.2003 объекта незавершенного строительства жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, Первомайский с.о., дер. Верховье, ул. Революция, уч. 21, принадлежащем Пильшикову Дмитрию Евгеньевичу.

Назначить судебное разбирательство по рассмотрению дела по заявлению АО РИАБАНК о признании несостоятельным (банкротом) Пильшикова Дмитрия Евгеньевича по существу на 18.01.2022 на 10 час. 00 мин в помещении Арбитражного суда г. Москва по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б. Тульская д. 17, зал № 5067, 5-й этаж.

Обязать финансового управляющего выполнить требования ст. ст. 213.7, 213.8 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать гражданина - должника предоставить финансовому управляющему любые сведения о составе своего имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющиеся отношения к делу о банкротстве гражданина сведения.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

Дата 10.07.2021№ КУВИ-002/2021-85386043

На основании запроса от
 2021-07-09 г., поступившего на
 рассмотрение 2021-07-10 г.,
 сообщаем, что правообладателю

Пильщиков Дмитрий Евгеньевич; дата рождения: 14.09.1964; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4511 № 176400 от 14.06.2011 выдан: ОУФМС России по г. Москве по району Лосиноостровский. в период с 23.12.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимого имущества

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:26:0190910:4
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Под жилую застройку индивидуальную
	площадь объекта:	1500.00 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 21.
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

	дата государственной регистрации:	08.10.2001
	номер государственной регистрации:	50-01.26-40.2001-518.1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 28.09.2001
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
1.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:4-77/055/2020-3
1.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:4-77/017/2019-2
1.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:4-77/017/2018-1
1.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-17/069/2012-373
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:26:0190910:2
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Под жилую застройку Индивидуальную
	площадь объекта:	1500.00 кв. м.

	адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 18.
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.10.2001
	номер государственной регистрации:	50-01.26-40.2001-521.1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 28.09.2001
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:2-77/055/2020-4
2.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:2-77/017/2019-3
2.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:2-77/017/2018-2
2.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-17/069/2012-373
3. 3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:26:0190910:5

	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Под жилую застройку Индивидуальную
	площадь объекта:	1500.00 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 19.
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.10.2001
	номер государственной регистрации:	50-01.26-40.2001-524.1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 28.09.2001
3.3.	Ограничение (обременение) права:	
3.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:5-77/055/2020-3
3.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:5-77/017/2019-2
3.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:5-77/017/2018-1

	3.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-17/069/2012-373
4.	4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:26:0190910:40
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Для индивидуального жилищного строительства
		площадь объекта:	1500.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, дер.Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 14.
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.08.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-26/063/2006-042
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка, выдан 03.08.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	21.05.2018
	4.3.	Ограничение (обременение) права:	
	4.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0190910:40-77/015/2017-3

5. 5.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:26:0190910:6	
	наименование объекта:	Земельный участок	
	назначение объекта:	Под жилую застройку Индивидуальную	
	площадь объекта:	1500.00 кв. м.	
	адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 16.	
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	10.10.2001	
	номер государственной регистрации:	50-01.26-44.2001-159.1	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 05.10.2001	
5.3.	Ограничение (обременение) права:		
	5.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0190910:6-77/055/2020-3
	5.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0190910:6-77/017/2019-2
	5.3.3.	вид:	Запрещение регистрации

		номер государственной регистрации:	50:26:0190910:6-77/017/2018-1
	5.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-17/069/2012-373
6.	6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:26:0190910:42
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Для индивидуального жилищного строительства
		площадь объекта:	1509.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, дер.Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 15.
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.08.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-26/063/2006-028
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка, выдан 03.08.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	21.05.2018
	6.3.	Ограничение (обременение) права:	
	6.3.1.	вид:	Запрещение регистрации

		номер государственной регистрации:	50:26:0190910:42-77/015/2017-3
7.	7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:26:0190910:7
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Под жилую застройку Индивидуальную
		площадь объекта:	1500.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 20.
7.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.10.2001
		номер государственной регистрации:	50-01.26-44.2001-162.1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 05.10.2001
7.3.	7.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0190910:7-77/055/2020-3
		7.3.2.	вид:
		номер государственной регистрации:	50:26:0190910:7-77/017/2019-2

	7.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0190910:7-77/017/2018-1
	7.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-17/069/2012-373
8.	8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:26:0190910:3
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Под жилую застройку Индивидуальную
		площадь объекта:	1500.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, д. Верховье, ул. Рябиновая, уч-к 17.
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.10.2001
		номер государственной регистрации:	50-01.26-44.2001-156.1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 28.09.2001
	8.3.	Ограничение (обременение) права:	
	8.3.1.	вид:	Запрещение регистрации

	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:3-77/055/2020-3
8.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:3-77/017/2019-2
8.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	50:26:0190910:3-77/017/2018-1
8.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-17/069/2012-373

Выписка выдана: Куликов Дмитрий Игоревич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

мер дела _____ Экземпляр № _____

ПРЕДПИСАНИЕ № б/н
ОБ УСТРАНЕНИИ ВЫЯВЛЕННЫХ НАРУШЕНИЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ,
РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Москва «26» февраля 2014г.

Выдано Физическому лицу, Пильщикову Дмитрию Евгеньевичу
(наименование юридического лица, ф.и.о. должностного или физического лица)

по объекту Индивидуальный жилой дом
(наименование строящегося объекта)

расположенному по адресу: ТАО, г. Москва, с.п. Первомайское, д. Верховье,
(место расположение объекта)
ул. Рябиновая, уч. 21

На день проверки производились работы: Возведен 2-х этажный с мансардой
индивидуальный жилой дом

В результате проведенной *плановой проверки составлен акт № б/н от «26» февраля 2014г. Установлено (перечисление нарушений нормативных документов в области строительства, требования которых нарушены; место обнаружения нарушений):

1) Строительство объекта капитального строительства без полученного в установленном порядке разрешения на строительство, нарушение Гр. К. РФ, ч.1, ст.51

Предписываю: Осуществить снос самовольной постройки, частично
расположенной на пожарном проезде
(принять меры по устранению нарушений с указанием сроков)

За невыполнение в установленный срок или ненадлежащее выполнение законного предписания Мосгосстройнадзора застройщик или заказчик, либо юридическое, должностное, физическое лицо несет административную ответственность, предусмотренную ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (Федеральный закон от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ).

О выполнении настоящего предписания прошу уведомить в срок до: 26.04.2014г.

Должность Советник УН-12 Есин Д.В.
(ф.и.о. лица составившего предписание)

(подпись)

Предписание для исполнения получил

Пильщикову Дмитрию Евгеньевичу
(должность лиц, ф.и.о. представителя)

юридического лица, ф.и.о. должностного или физического лица)

(подпись)

*Примечание. В том случае, если проводится итоговая проверка, перед словом «проверки» указывается «итоговой».

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Рыночная и иная информация

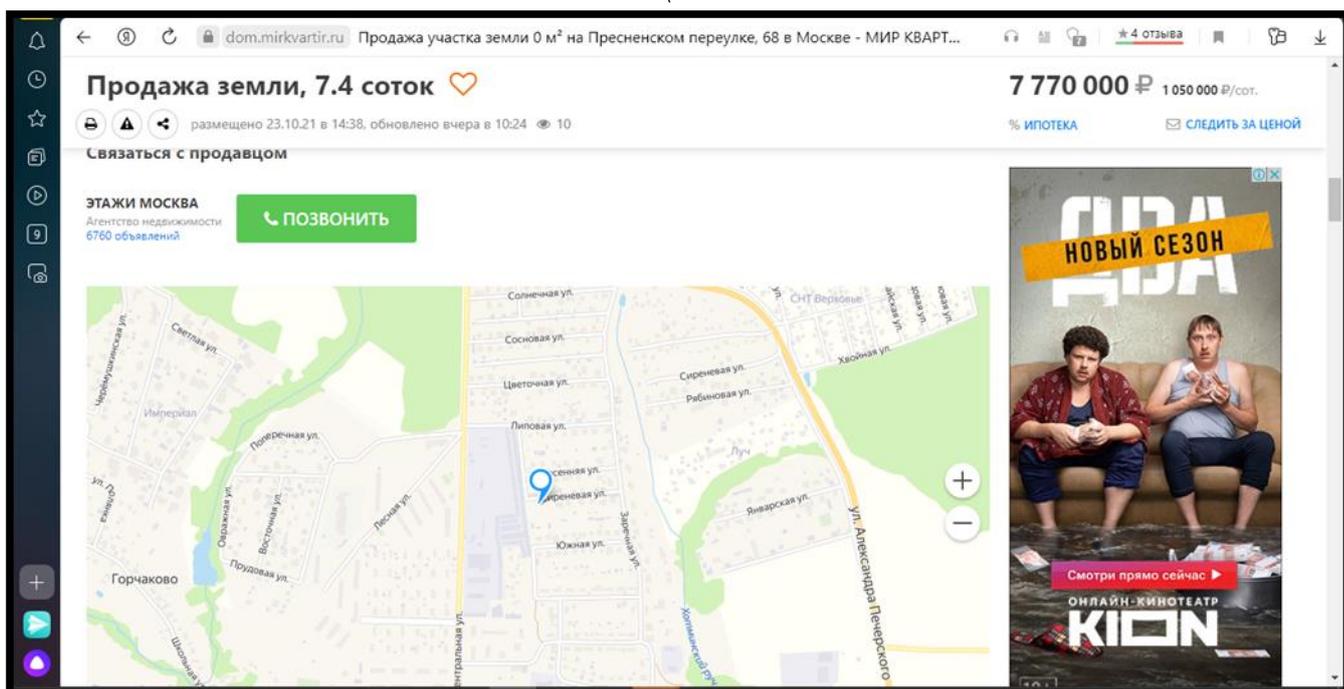
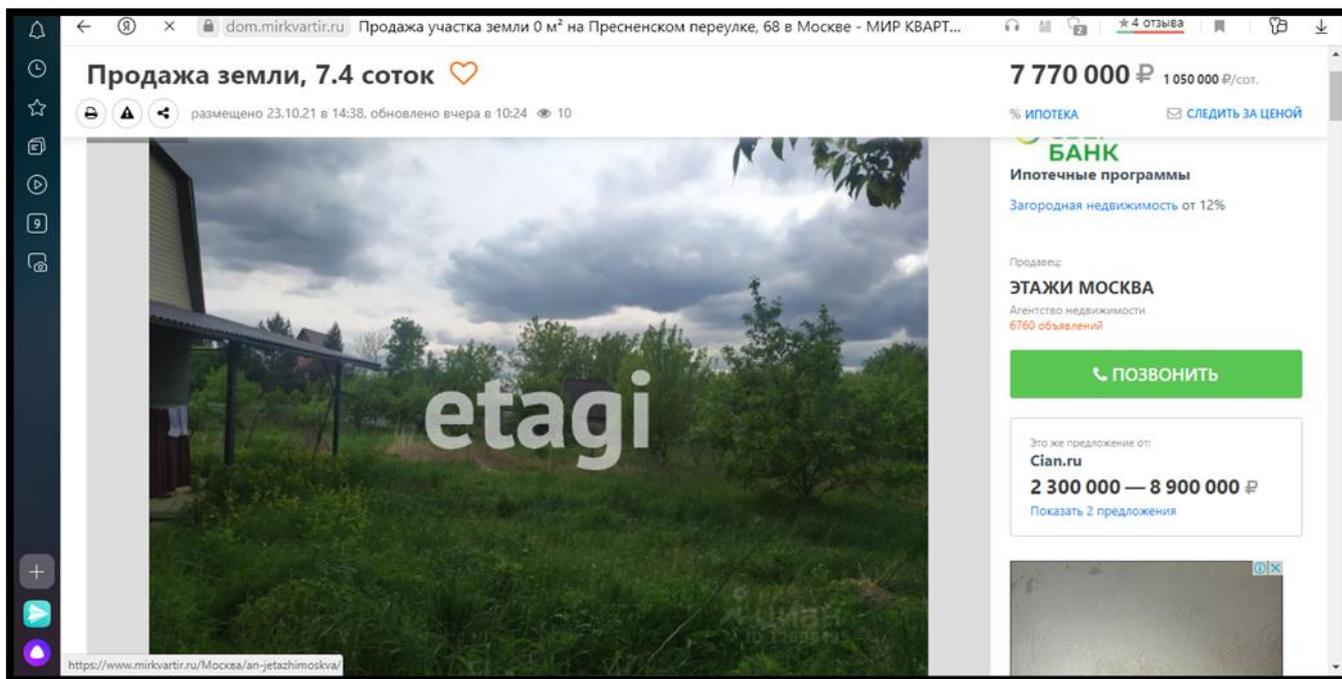
ФСО №7:

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

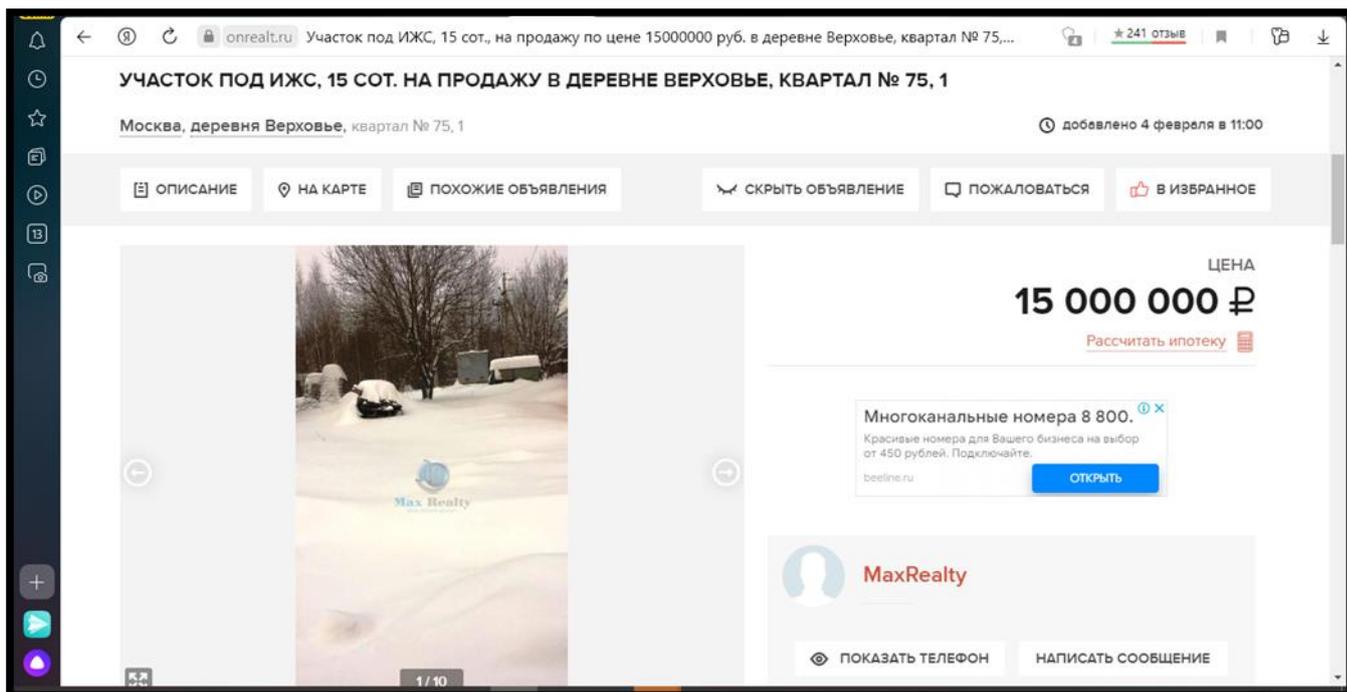
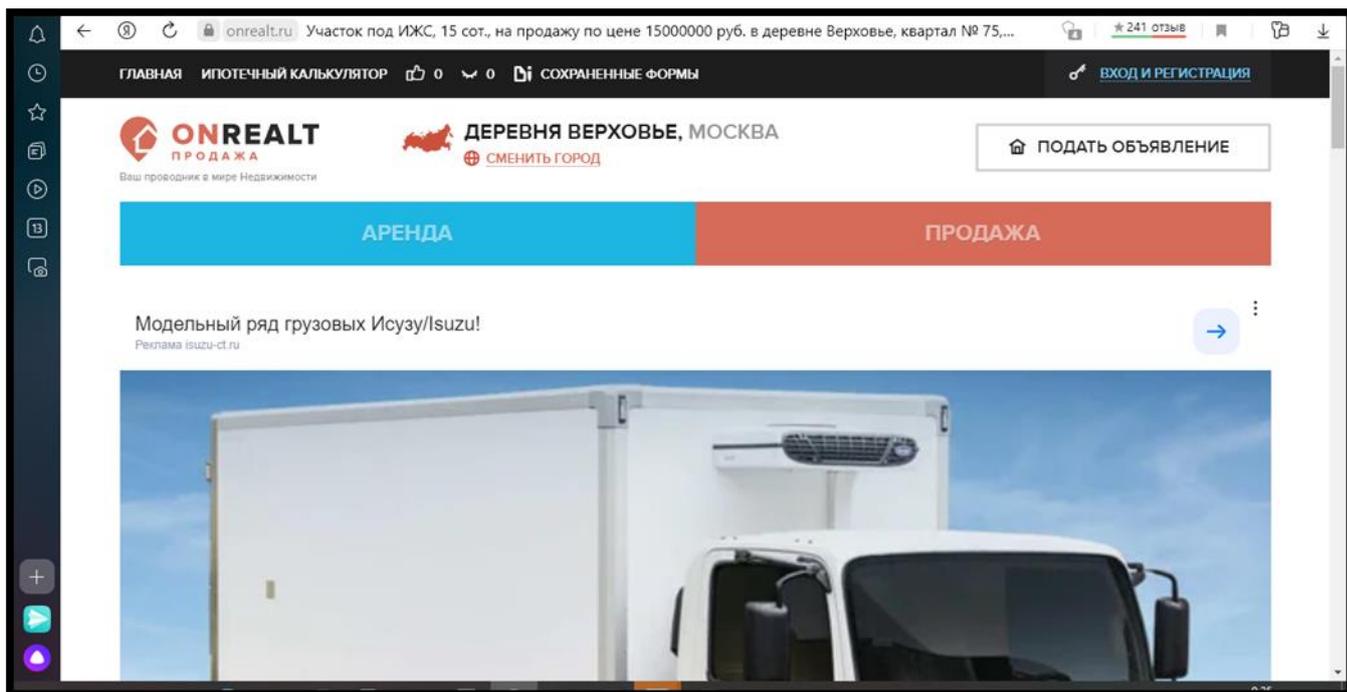
в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

Аналог 1

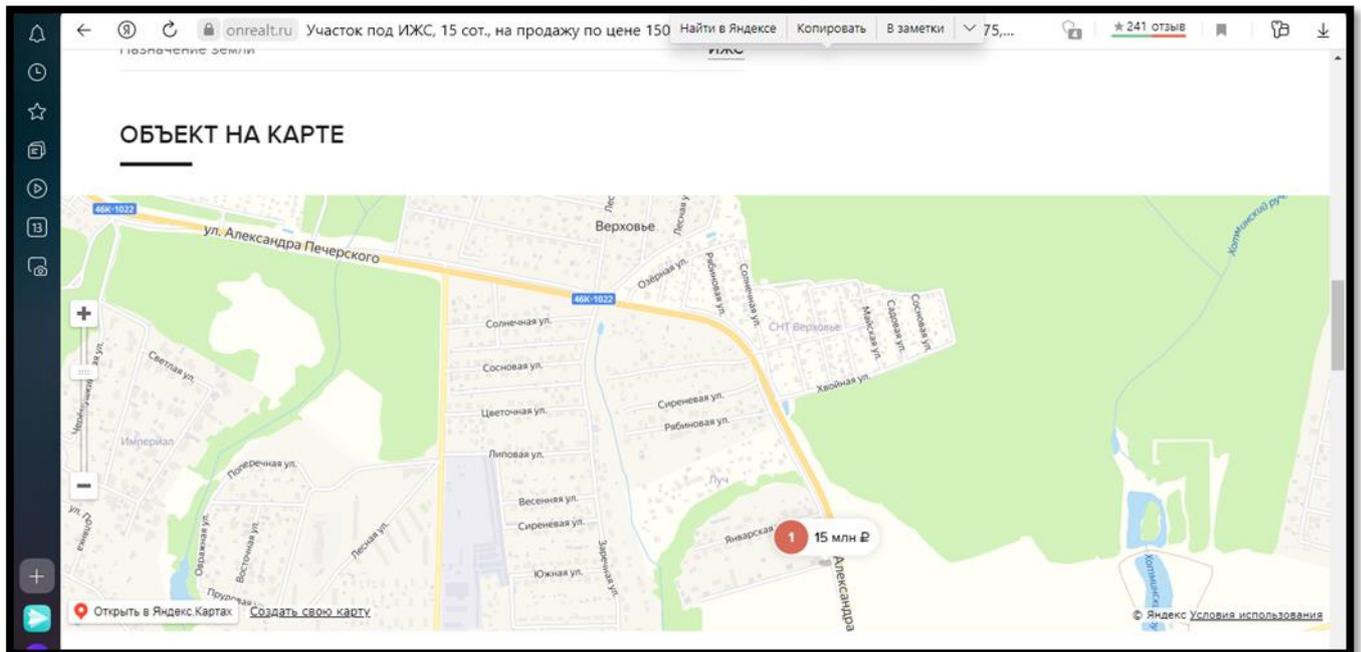




Аналог 2:



Земельный участок правильной формы, в новой Москве. Прекрасное место для строительства дома для постоянного проживания. Огорожен забором. Газ, свет, вода, магистральная канализация заведены. В шаговой доступности реки, лес. Остановка общественного транспорта. Удобный выезд на Киевское и Калужское шоссе. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3980601







<https://onreal.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/43130971> -

Аналог 3

onreal.ru Участок под ИЖС, 12 сот., на продажу по цене 11000000 руб. в деревне Верховье, дерев... 241 ОТЗЫВ

главная ИПОТЕЧНЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР 0 0 СОХРАНЕННЫЕ ФОРМЫ ВХОД И РЕГИСТРАЦИЯ

ONREALT
ПРОДАЖА
Ваш проводник в мире Недвижимости

ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, МОСКВА
СМЕНИТЬ ГОРОД

ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДА ПРОДАЖА

Объявление скрыто

Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12.5 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ВЕРХОВЬЕ, ДЕРЕВНЯ ВЕРХОВЬЕ, 12

Москва, деревня Верховье, ЦАО, Тверской район, метро Площадь Революции, деревня Верховье, 12

добавлено 9 июля в 14:17

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА
10 000 000 **₽**

Рассчитать ипотеку

Многоканальные номера 8 800.
Рост входящих звонков. Переадресация.
Интерактивное меню. Красивые номера.
beeLine.ru **ОТКРЫТЬ**

Продавец

ОПИСАНИЕ

Продам участок 12 соток. ПМЖ. 19 км. от МКАД.

Месторасположение: Между Киевским и Калужским шоссе, проезд через г. Троицк, Новая Москва, Первомайский район, д. Верховье, д.12

Коммуникации: Газ, свет подключены к старому дому. Есть колодец. Водопровод и канализация по границе участка. Хороший подъезд.

Возможность межевания на два участка

Отличная экология, рядом лес.

Продажа от собственника.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	12 сот.
Назначение земли	ИЖС

<https://onrealt.ru/derevnya-verkhove/kypit-uchastok/42817764> - .