



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ВТБ134120/24

рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 800 кв. м., адрес: Московская область, г Домодедово, д Матчино, кадастровый номер 50:28:0110221:852

Дата оценки: 12 марта 2024 г.
Дата составления отчета: 14 марта 2024 г.
Заказчик: БАНК ВТБ (ПАО)
Исполнитель: ООО «Московская служба экспертизы и оценки»

г. Москва
2024 г.



МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ

mail@kvartira-24.com

kvartira-24.com

+7 (495) 212-05-77

109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, офис229

Малкову Я.В.

«14» марта 2024 г.

Уважаемый Яков Владимирович!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №541/2023/ДФУ от 06.09.2023., оценщик ООО «Московская служба экспертизы и оценки» произвел оценку рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 800 кв. м., адрес: Московская область, г Домодедово, д Матчино, кадастровый номер 50:28:0110221:852, для банкротства.

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 12.03.2024 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается) ¹	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 800 кв. м., адрес: Московская область, г Домодедово, д Матчино, кадастровый номер 50:28:0110221:852	1 162 000	883 000

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135- Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; общего федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», общего федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», общего федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», общего федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», общего федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», общего федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. №611 с изменениями на 14.04.2022, а также Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой Организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

С уважением,
Генеральный директор ООО «МСЭО»

Русаков П.В.

¹ В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 операции по продаже земельных участков не облагаются НДС.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие сведения	4
1.1	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	5
1.3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.4	Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки	10
1.4.1.	Специальные допущения	10
1.4.2.	Иные существенные ограничения и допущения	10
1.5.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
1.6.	Основные термины и определения	13
1.7.	Описание последовательности проведения оценки	16
2.	Описание объекта оценки	17
2.1	Перечень использованных при проведении оценки данных	17
2.2	Юридическое описание	18
2.3.	Характеристики местоположения	18
2.4.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
2.5.	Описание степени ликвидности объекта оценки	22
3.	Анализ рыночной ситуации	24
3.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	24
3.1	3.2. Анализ рынка загородной недвижимости Московской области итоги 2023 года	33
3.3.1.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	39
3.3.2.	Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	40
3.4.	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	42
3.5.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	43
3.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	45
4.	Анализ наиболее эффективного использования	46
5.	Описание процесса оценки Объекта оценки	47
5.1.	Подходы к оценке	47
5.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	49
6.	Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом	52
7.	Согласование результатов расчета рыночной стоимости	62
8.	Определение ликвидационной стоимости объекта оценки	63
9.	Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	64
	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	65
	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	65
	Приложение №1. Документы оценщика	66
	Приложение №2. Фотографии объекта оценки	72
	Приложение №3. Информация, использованная в расчетах	76
	Приложение №4. Документы, использованные при составлении отчета	79

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 800 кв. м., адрес: Московская область, г Домодедово, д Матчино, кадастровый номер 50:28:0110221:852
Дата оценки:	12.03.2024
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки)	Собственность
Собственник(и) объекта(ов) оценки	Макеева Елена Александровна

Таблица 2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор № 541/2023/ДФУ от 06.09.2023 г.
Заказчик отчета	Банк ВТБ (ПАО) 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А ОГРН:600739609391 дата присвоения: 22.11.2002 ИНН: 7702070139
Заемщик	Макеева Елена Александровна

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование имущества	Используемые подходы к оценке, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 800 кв. м., адрес: Московская область, г Домодедово, д Матчино, кадастровый номер 50:28:0110221:852	Не применялся	1 162 000	Не применялся

Итоговая рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 12.03.2024 г. округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается) ¹	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 800 кв. м., адрес: Московская область, г Домодедово, д Матчино, кадастровый номер 50:28:0110221:852	1 162 000	883 000

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ:

- Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату оценки; настоящий отчет не является гарантией того, что сделка с объектом будет совершена по цене, равной итоговой стоимости.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть связана только с предполагаемым использованием результатов оценки.

Оценщик / Русаков П.В. /

¹ В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 операции по продаже земельных участков не облагаются НДС.

1.2 Задание на оценку

Объекты оценки (включая состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 800 кв. м., адрес: Московская область, г Домодедово, д Матчино, кадастровый номер 50:28:0110221:852
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписки из ЕГРН
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки для банкротства
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки)	Право собственности. <i>Правообладатель:</i> Макеева Елена Александровна
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости
Дата оценки	12.03.2024
Дата осмотра	12.03.2024
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается сделка с объектом оценки. 2) Сделка может быть совершена между гипотетическими участниками (неопределенными лицами). 3) Дата оценки. 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. 5) Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> Сделка в условиях вынужденной продажи при сокращенном сроке экспозиции (срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий)
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • В соответствии с требованиями ПАО Банк ВТБ, оценка рыночной стоимости земельного участка производится без учета незарегистрированных строений и элементов благоустройства.
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщиком была проверена предоставленная информация, однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации. • Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в договоре на оказание оценочных услуг. Никакие части отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого. • Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете. • Оценщик не несет ответственности за обстоятельства

юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходит из того, что он не является предметом залога или объектом судебных исков.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомерного действия со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.

- В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающее существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

- Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в отчете, призваны помочь пользователю отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

- Оценщик не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако, если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение оценщика, включая оценку.

- Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований земельного участка под объектом оценки. Оценщик предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или

	<p>опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.</p> <ul style="list-style-type: none"> С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности. Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки. В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 операции по продаже земельных участков не облагаются НДС.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения и пределы применения и пределы полученной стоимости	<ul style="list-style-type: none"> Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату оценки; настоящий отчет не является гарантией того, что сделка с объектом будет совершена по цене, равной итоговой стоимости. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть связана только с предполагаемым использованием результатов оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Заказчик отчета, профильные подразделения ПАО Банк ВТБ
Формы представления итоговой стоимости	<p>В форме числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.</p> <p>Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объектов оценки</p>
Специфические требования к отчету об оценке	Оценка произведена с учетом требований ПАО Банк ВТБ, не противоречащих действующему законодательству об оценочной деятельности.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Отсутствует

1.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике	
Наименование	Банк ВТБ (ПАО)
Адрес ИНН, ОГРН	191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А ОГРН:600739609391 дата присвоения: 22.11.2002 ИНН: 7702070139
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Русаков Павел Владимирович
Почтовый адрес	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, офис 229
Контактный телефон	+7 (495) 212-05-77
Адрес электронной почты	inquiry@sudebnaya-expertiza.com
Информация о членстве в СРО оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков»». Русаков П.В. включен в реестр членов РОО 10 августа 2009 года за регистрационным номером N 005871. Свидетельство ООО «РОО» № 0001674 от 22.07.2020 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серия ПП N 987292 Международной академии оценки и консалтинга (МАОК) о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 04.06.2009 г., регистрационный номер 1990.
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №027866-1 от 10.08.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №034946-2 от 28.04.2023 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик – Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия», полис №922/2404769503 от 27.06.2023, срок действия договора с 04.07.2023 по 03.07.2024, страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1137746159176, дата присвоения 25.02.2013 г.
ИНН	7702809451
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, офис 229
Генеральный директор	Русаков Павел Владимирович
Контактный телефон	+7 (495) 212-05-77
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Страховщик – Страховое общество АО «РЕСО-Гарантия», полис №922/2440594617, срок действия договора с 02.09.2023 г. по 01.09.2024 г., страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей
Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр объекта оценки – Русаков П.В. Проведение расчетов – Русаков П.В. Составление отчета – Русаков П.В.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	

Независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Независимости оценщика:

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.4 Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1.4.1. Специальные допущения

- В соответствии с требованиями ПАО Банк ВТБ, оценка рыночной стоимости земельного участка производится без учета незарегистрированных строений и элементов благоустройства.

- По данным Выписки из ЕГРН от 14.03.2024 г. было выявлено, что оцениваемый участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:28-6.96 «Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово). Зона охраны искусственных объектов». Учитывая тот факт, что все объекты аналоги расположены в д. Матчино Московской области (КП «Новое Матчино»), предполагается, что они расположены в той же зоне, в связи с чем корректировка не проводилась.

1.4.2. Иные существенные ограничения и допущения

- Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщиком была проверена предоставленная информация, однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

- Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в договоре на оказание оценочных услуг. Никакие части отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого.

- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.

- Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходит из того, что он не является предметом залога или объектом судебных исков.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомерного действия со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.

- В процессе оценки оценщик оставлял за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающее существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

- Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры

рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в отчете, призваны помочь пользователю отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

- Оценщик не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако, если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение оценщика, включая оценку.

- Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований земельного участка под объектом оценки. Оценщик предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.

- С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.

- В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 операции по продаже земельных участков не облагаются НДС.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 с изменениями на 14.04.2022;

Кроме того, при оценке использовались стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков». В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные саморегулируемой организацией «Ассоциация «Русское общество оценщиков» расширяют и конкретизируют законодательную базу.

В соответствии с пп. 9 п. 7 ФСО VI, в отчете об оценке должны содержаться, в том числе, указания на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций (МР). В связи с тем, что на сайте Министерства экономического развития размещен только один документ - «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», использование МР нецелесообразно, в связи с отсутствием в составе объектов оценки (в том числе в составе основных средств организации) указанных объектов.

(https://economy.gov.ru/material/departments/d20/ocenochnaya_deyatelnost/sovet_po_ocenoch_noy_deyatelnosti/metodicheskie_rekomendacii_po_ocenke_obektov_nedvizhimosti_otnesennyh_v_u_stanovlennom_poryadke_k_obektam_kulturnogo_naslediya.html).

1.6. Основные термины и определения

Федеральный стандарт оценки ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, выделяет следующие основные понятия:

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Рыночная стоимость объекта 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:

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Физический износ – износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

Функциональное устаревание (износ) – устаревание, которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценение – обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

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

Прочие термины, не содержащиеся в ФСО:

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Движимое имущество – объекты физического мира, не являющиеся недвижимостью, включая драгоценности, раритеты, деньги и ценные бумаги, характеризующиеся возможностью быть перемещенными.

Оценка имущества – процесс определения стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

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

Неопределенность – неполнота и (или) неточность информации об условиях реализации проекта, осуществляемых затратах и достигаемых результатах.

Риск – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

1.7. Описание последовательности проведения оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных оценщика и собственным опытом оценщика.

- данные, предоставленные Заказчиком (информацию см. по тексту отчета)

№ п/п	Наименование документа
1	Выписки из ЕГРН

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту отчета).

Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в отчете, призваны помочь пользователю отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом, материалы, предоставленные Заказчиком, оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

2.2 Юридическое описание

Таблица 4. Юридическое описание объекта

Объекты оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 800 кв. м., адрес: Московская область, г Домодедово, д Матчино, кадастровый номер 50:28:0110221:852
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Правоустанавливающий / правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.01.2024
Правообладатель(и)	Макеева Елена Александровна
Форма собственности	Частная
Обременения:	Ипотека в силу закона

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. В настоящем отчете объект оценки оценивается как свободный от обременений.

2.3. Характеристики местоположения



Населённые пункты Домодедовского района Московской области (2002)

Домодедово — административно-территориальная единица (город областного подчинения с административной территорией), в границах которой функционирует муниципальное образование городской округ Домодедово. Создано в 2005 году, включив в себя аэропорт Домодедово и все населённые пункты упразднённого Домодедовского района.

Глава городского округа и города Домодедово Михаил Анатольевич Ежокин. Председатель совета депутатов городского округа Домодедово Леонид Павлович Ковалевский.

Площадь территории муниципального образования составляет 81 880 га. Городской округ Домодедово граничит на севере с Ленинским городским округом, на западе с городским округом Подольск и Чеховским городским округом, на востоке с Раменским городским округом и на юге с городским округом Ступино Московской области.

В городской округ входят 140 населённых пунктов, в том числе 1 город и 139 сельских населённых пунктов.

«Новое Матчино» – это возможность наслаждаться нетронутой природой и всеми благами цивилизации. Выгодное расположение поселка не оставит Вас равнодушным! Живописное место в 38 км от Москвы по Каширскому шоссе поражает прекрасными видами на реку, тишиной и чистотой природы. Из-за обилия сосновых лесов воздух здесь по-настоящему целебен.

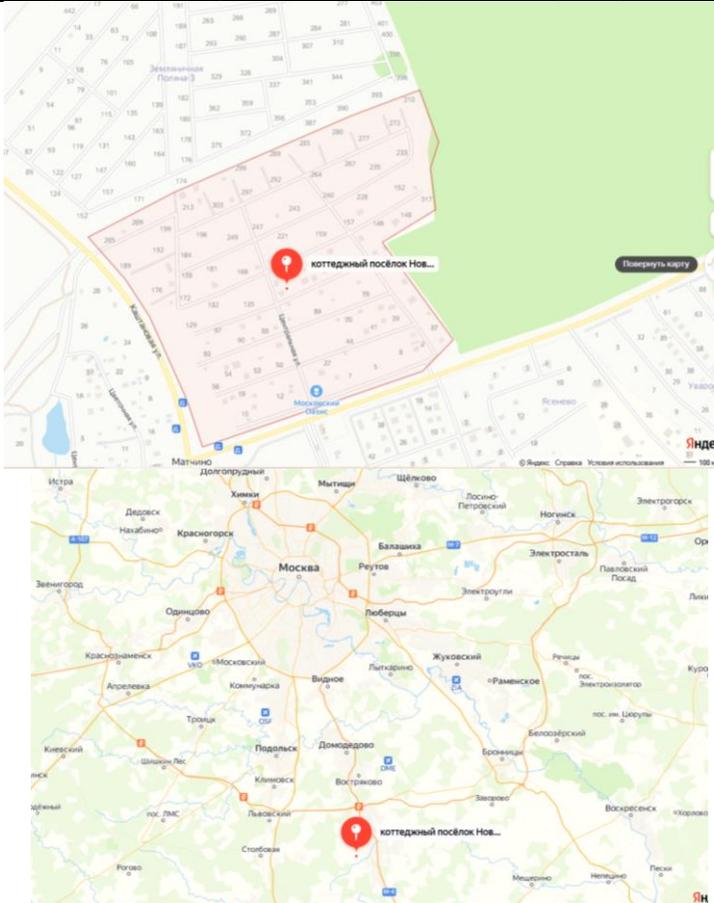
Всего в 7 минутах ходьбы находится чистый пруд Голубинская плотина. Рыболовная база, оборудованный пляж, катерная база – все это в шаговой доступности от Вашего земельного участка.

В Новое Матчино проведено электричество по федеральной программе. На каждый участок выделяется 15 кВт. К поселку ведет асфальтированная дорога, внутрипоселковые дороги покрыты асфальтом. Ближайшая ж/д станция “Барыбино” на расстоянии 8 км, Симферопольское шоссе в 15 км.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

https://dachauki.ru/poselki/kashirskoe_shosse/matchino/?utm_source=Poselki.rf&utm_referrer=Poselki.rf&utm_medium=kartochka_poselka

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики местоположения объекта оценки

Показатель	Описание и характеристика
Адрес объекта	Московская область, г Домодедово, д Матчино
Удаленность от МКАД	38 км.
Направление	Каширскому шоссе
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Индивидуальная жилая застройка, водоем, лесной массив
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Эстетичность окружающей застройки	Средняя
Состояние дорог, материал покрытия	Асфальтная крошка
Плотность застройки	Средняя
Благоустройство территории	Озеленение, освещение, закрытая территория
Развитость инженерной инфраструктуры	На территории имеется: Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение
Рельеф	Ровный
Уровень шума	Низкий
Экологические характеристики	<p>Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует.</p> <p>Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было.</p> <p>Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.</p>
Месторасположение на карте	 <p>Источники: https://yandex.ru/maps</p>

Вывод по местоположению:

Объект недвижимости находится по адресу: Московская область, г Домодедово, д Матчино, на территории КП «Новое Матчино».

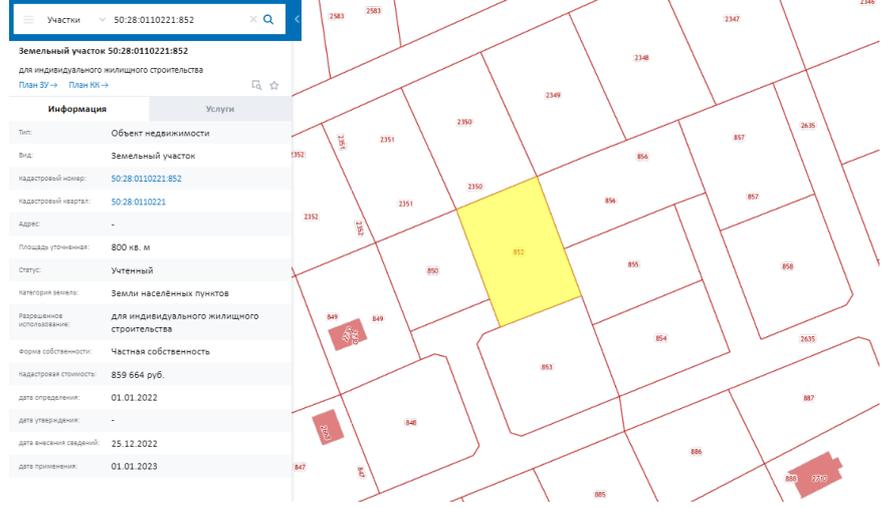
Ближайшее окружение: индивидуальные жилые дома, водоем, лесной массив. Интенсивность движения автотранспорта на прилегающей транспортной магистрали средняя.

Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод, что местоположение объекта оценки характеризуется средней привлекательностью.

2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование	Сведения на дату оценки
Адрес	Московская область, г Домодедово, д Матчино
Оцениваемые права:	Право собственности
Правообладатели	Макеева Елена Александровна <i>Источник: Выписка из ЕГРН от 17.01.2024 г.</i>
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 17.01.2024 г.
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	50:28:0110221:852
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Площадь, м2	800
Кадастровая стоимость участка, руб.	859 664,00
Форма	Прямоугольная
Наличие коммуникаций	По границе с участком
Объекты, расположенные на участке, не являющиеся объектами оценки	Не выявлены
Зона с особыми условиями использования территории	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИИ-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛЮС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7267/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер. Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50:28-6-96; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта; Номер: б/н
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Рельеф, почвы, подземные воды	Рельеф участка спокойный. Земельных, инженерно-изыскательских работ оценщиком не проводилось, при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет вредоносных почв и подпочв. Подземные воды – при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет подземных вод, неблагоприятно влияющих на строения
Объекты капитального строительства, расположенные	Отсутствуют

Наименование	Сведения на дату оценки
на участке, являющиеся объектами оценки	
Объекты капитального строительства, расположенные на участке, не являющиеся объектами оценки	Отсутствуют
Расположение объекта на кадастровой карте	 <p data-bbox="858 846 1241 875">Источник: https://pkk.rosreestr.ru</p>
Расположение участка в зоне с особыми условиями использования территории	 <p data-bbox="948 1227 1155 1256">ЗОУИТ50:28-6.96</p> <p data-bbox="616 1256 1469 1346">Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово). Зона охраны искусственных объектов.</p> <p data-bbox="858 1346 1241 1375">Источник: https://pkk.rosreestr.ru</p>

Наименование	Сведения на дату оценки																												
<p>Справочная информация по объекту недвижимости по данным портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии</p>	<p align="center">Сведения об объекте</p> <div data-bbox="647 241 1485 1536" style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <div data-bbox="683 280 1093 331">  <p>Земельный участок Дата обновления информации: 01.01.2023</p> </div> <div data-bbox="1225 280 1452 331" style="border: 1px solid #00aaff; padding: 2px 5px; text-align: center;"> <p>ДЕЙСТВИЯ ...</p> </div> <div data-bbox="683 360 884 387"> <p>Общая информация</p> </div> <table border="0" data-bbox="694 409 1093 656"> <tr> <td>Вид объекта недвижимости</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Статус объекта</td> <td>Актуально</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>50:28:0110221:852</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера</td> <td>18.03.2021</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности</td> <td>Частная</td> </tr> </table> <div data-bbox="683 707 933 734"> <p>Характеристики объекта</p> </div> <table border="0" data-bbox="694 757 1324 936"> <tr> <td>Адрес (местоположение)</td> <td>Московская область, г. Домодедово, д. Матчино</td> </tr> <tr> <td>Площадь, кв.м</td> <td>800</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Вид разрешенного использования</td> <td>для индивидуального жилищного строительства</td> </tr> </table> <div data-bbox="663 954 1026 981"> <p>Сведения о кадастровой стоимости</p> </div> <table border="0" data-bbox="675 1003 997 1137"> <tr> <td>Кадастровая стоимость (руб)</td> <td>859664.00</td> </tr> <tr> <td>Дата определения</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения</td> <td>25.12.2022</td> </tr> </table> <div data-bbox="663 1193 1177 1220"> <p>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</p> </div> <table border="0" data-bbox="675 1243 1396 1512"> <tr> <td>Вид, номер и дата государственной регистрации права</td> <td>Собственность № 50:28:0110221:852-50/422/2022-3 от 12.12.2022</td> </tr> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>Ипотека в силу закона № 50:28:0110221:852-50/422/2022-4 от 12.12.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют</td> </tr> </table> </div>	Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	50:28:0110221:852	Дата присвоения кадастрового номера	18.03.2021	Форма собственности	Частная	Адрес (местоположение)	Московская область, г. Домодедово, д. Матчино	Площадь, кв.м	800	Категория земель	Земли населенных пунктов	Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	Кадастровая стоимость (руб)	859664.00	Дата определения	01.01.2022	Дата внесения	25.12.2022	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:28:0110221:852-50/422/2022-3 от 12.12.2022	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 50:28:0110221:852-50/422/2022-4 от 12.12.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Вид объекта недвижимости	Земельный участок																											
Статус объекта	Актуально																												
Кадастровый номер	50:28:0110221:852																												
Дата присвоения кадастрового номера	18.03.2021																												
Форма собственности	Частная																												
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Домодедово, д. Матчино																												
Площадь, кв.м	800																												
Категория земель	Земли населенных пунктов																												
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства																												
Кадастровая стоимость (руб)	859664.00																												
Дата определения	01.01.2022																												
Дата внесения	25.12.2022																												
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:28:0110221:852-50/422/2022-3 от 12.12.2022																												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 50:28:0110221:852-50/422/2022-4 от 12.12.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют																												

2.5. Описание степени ликвидности объекта оценки

Для понимания степени ликвидности объекта оценки оценщиком были проанализированы следующие факторы:

- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в соответствии с предоставленной документацией объект оценки представляет собой земельный участок для садоводства. Правоподтверждающие документы представлены в полном объеме;
- местоположение объекта - объект оценки располагается в окружении индивидуальных жилых домов, река, лесного массива. Интенсивность движения автотранспорта на прилегающей транспортной магистрали средняя. Местоположение объекта оценки характеризуется средней привлекательностью.

- площадь объекта оценки позволяет использовать его по назначению (для строительства объектов жилой недвижимости). Общая площадь является средней для рынка подобных объектов.

Ликвидность объектов, согласно Методическим рекомендациям по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога, разработанным Ассоциацией банков России представлена ниже.

Таблица 7. Классификация ликвидности объекта

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Срок экспозиции, мес.	1-2	3-6	7-18

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) определили по данным исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»:

Таблица 8. Сроки ликвидности объектов жилой недвижимости на 01.01.2024

Показатель ликвидности	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>

Таким образом, средний срок экспозиции объекта оценки может составить 5 месяцев, что соответствует средней ликвидности.

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в Российской экономике ноябрь-декабрь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

3.5. Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г,

напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания¹ в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

¹ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота общественного питания была скорректирована с июля 2023 г. в среднем на +0,9 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

Таблица 1. Основные показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2023 г.

² В ноябре / по состоянию на 25 декабря

³ Январь–октябрь 2023 г.

Таблица 2. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,0	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,5	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-6,7	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,7	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	13,2	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,0	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	6,2	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,9	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,5	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
машиностроительный комплекс	23,3	28,8	28,2	37,9	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	34,7	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	12,7	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,7	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.												
мебель	25,9	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,5	3,0	3,5	3,4	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

Таблица 3. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	ноя.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,6	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0/ 16,0 ¹	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
<i>Кредит экономике</i>	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
<i>Кредиты юридическим лицам</i>	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
<i>Кредиты физическим лицам</i>	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

¹По состоянию на 27 декабря 2023 г.

Социально-экономическое положение Московской области январь-декабрь 2023 года

	Декабрь 2023 г.	В % к		Январь-декабрь 2023 г. в % к январю-декабрю 2022 г.	Справочно		
		декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.		декабрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.	январь-декабрь 2022 г. в % к январю-декабрю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	107,1	107,6	113,7	96,9	115,6	102,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	1 474,7	118,3	80,3	128,0	124,8	82,9	131,8
обрабатывающие производства	512 230,5	110,3	106,8	123,3	103,0	125,4	106,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	45 588,0	108,5	121,8	112,5	110,4	124,1	104,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	13 060,1	127,8	90,9	127,7	82,9	91,5	102,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	100 826,6	96,0	132,8	90,0	111,4 ²⁾	122,9 ²⁾	117,4 ²⁾

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

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

	Декабрь 2023 г.	в % к		Январь- декабрь 2023 г. в % к январю- декабрю 2022 г.	Справочно		
		декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.		декабрь 2022 г. в % к		Январь- декабрь 2022 г. в % к январю- декабрю 2021 г.
					декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ¹⁾	2 109,4	224,9	252,2	88,6	178,3	211,3	153,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	368 432,6	111,9	112,9	108,0	83,0	116,8	86,9
Оборот общественного питания, млн рублей	17 609,2	119,5	101,1	117,3	98,3	101,9	99,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	77 913,2	101,0	106,5	101,0	109,1	106,7	110,6
Индекс потребительских цен, %	x	107,3	100,3	107,7	114,1	100,8	115,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	9 711	54,5	96,5	65,3	77,4	98,1	29,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ²⁾							
номинальная, рублей	86 102,9	119,1	100,2	116,1	108,6	100,6	110,3
реальная	x	110,5	99,1	107,8	95,3	99,8	95,2

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Данные приведены за ноябрь 2023 г., ноябрь 2023 г. к ноябрю 2022 г., ноябрь 2023 г. к октябрю 2023 г., январь-ноябрь 2023 г. к январю-ноябрю 2022 г., ноябрь 2022 г. к ноябрю 2021 г., ноябрь 2022 г. к октябрю 2022 г., январь-ноябрь 2022 г. к январю-ноябрю 2021 г.

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-декабре%202023%20года»>.pdf

3.1 3.2. Анализ рынка загородной недвижимости Московской области итоги 2023 года

Предложение

По итогам 2023 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось порядка 2 308 лотов (-11% за год), в том числе 571 лот на первичном рынке (25%) и 1 737 лотов на вторичном (75%).

Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 788 млрд руб. (+28% за год), из которых 82 млрд руб. приходились на первичный рынок (+5% за год), а 706 млрд руб. – на вторичный (+32% за год).

На первичном рынке в IV кв. 2023 г. предлагались коттеджи, таунхаусы и участки в 24 коттеджных поселках, относящихся к элитному классу. Объем предложения снизился на 24% по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. и составил 571 лот.

За прошедший год количество высокобюджетных лотов (коттеджи стоимостью от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб., участки без подряда от 600 тыс. руб./ сот.) в экспозиции от собственников загородной недвижимости также снизилось на 6% – до 1 737 шт.

В 2023 г. в сегменте появилось 4 новых проекта, и в одном поселке были открыты продажи новой очереди.

В I–III кварталах 2023 г. стартовали продажи в проектах «Камыши» от AV Development, «Ильинские Холмы» от Qtec, OASIS от Villagio Estate. В IV кв. 2023 г. на рынок вышел новый коттеджный поселок «Залесье» от компании «ИЗБА Девелопмент» (входит в ГК «АФК Система») с предложением коттеджей с отделкой.

Основные показатели

Предложение	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*
Общий объем предложения, шт.	571	-24%	1 737	-6%
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	136	-7%	1 410	-6%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	304	29%	455	44%
Средняя площадь коттеджа, кв. м	648	-8%	825	6%
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	52	-41%	91	-8%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	63	15%	99	11%
Средняя площадь таунхауса, кв. м	468	70%	378	-3%
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	383	-26%	236	-6%
Средняя цена сотки, млн руб.	3,7	16%	4,4	52%
Средняя площадь участка, сотки	21	0%	52	-31%

* По сравнению с IV кв. 2022 г.

Источник: NF Group Research, 2024

Поселок расположен на Новорижском направлении на удалении порядка 90 км от МКАД, его жителям будет доступна инфраструктура отеля Cosmos Collection Izumrudny Les. Также стартовали продажи коттеджей в 3-й очереди проекта Маслово Forest Club компании «ГалсДевелопмент». При этом в 2022 г. на рынок вышло в 1,5 раза больше новых коттеджных поселков.

Значимым событием для рынка загородной недвижимости стало открытие в сентябре 2023 г. проспекта Багратиона – новой платной дороги, соединяющей Москва-Сити и 56-й км МКАД. Эта дорога является продолжением Северного обхода Одинцово и позволяет доехать от Москва-Сити до МКАД за 10 минут. Открытие данного участка существенно улучшило доступность загородной жилой недвижимости на левой стороне Рублево-Успенского направления, а также на Минском и Киевском направлениях.

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 67% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, – коттеджами, на которые приходится 81% всех выставленных на продажу лотов.

На первичном рынке основной валютой номинирования остаются рубли (87%). В долларах предлагается только 13% лотов. На вторичном рынке 66% лотов экспонируется в рублях и 34% – в иностранной валюте (32% в долларах и 2% в евро).

Основной объем предложения элитной загородной недвижимости традиционно сосредоточен на двух направлениях – Новая Рига и Рублевка. Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе – 83% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 13% лотов.

На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 42% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 36% лотов.

Динамика объема предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по форматам



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по направлениям, %



Источник: NF Group Research, 2024

На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зонах свыше 20 км от МКАД (83%): 36% лотов в зоне 20–30 км от МКАД и 47% в зоне свыше 30 км от МКАД. На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении до 30 км от МКАД (92% лотов): 26% лотов – в зоне до 10 км от МКАД, 27% – в зоне 10–20 км от МКАД и 39% – в зоне 20–30 км от МКАД.

Коттеджи и таунхаусы от застройщиков в основном предлагаются без отделки. При этом на конец в 2023 г. преимущественно за счет выхода нового предложения с отделкой в проекте «Залесье» доля объектов с отделкой на первичном рынке увеличилась с 17% до 29%.

На рынке предложений от собственников, напротив, доминируют предложения с отделкой: на такие лоты приходится 80% от общего числа выставленных на продажу домовладений.

Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник: NF Group Research, 2024

Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам 2023 г. составил 136 шт. на первичном рынке (-7% за год) и 1 410 шт. на вторичном рынке (-6% за год). Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 648 кв. м (-8% за год), на вторичном рынке – 825 кв. м (+6% за год).

На первичном рынке коттеджи экспонировались в среднем по 304 млн руб. (+29% за год). Увеличение преимущественно связано с повышением курса доллара и изменением структуры предложения (вымыванием более ликвидных лотов с меньшими бюджетами и выходом более дорогих лотов).

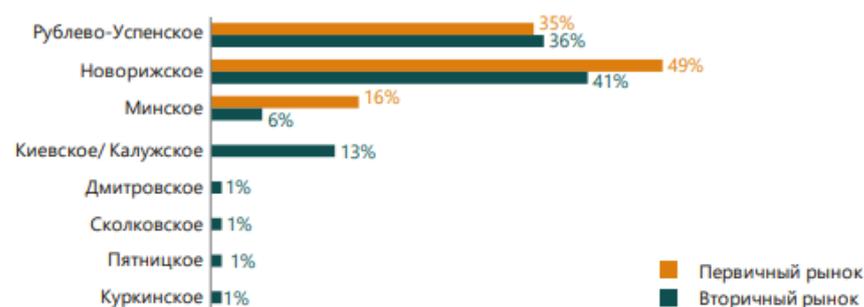
Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 455 млн руб., что на 44% выше уровня конца 2022 г. Увеличение обусловлено динамикой курсов валют и выходом на рынок более дорогих лотов

Средние показатели предложения коттеджей



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения коттеджей по направлениям, %



Источник: NF Group Research, 2024

Основной объем предложения коттеджей на первичном рынке сосредоточен на Новорижском направлении – 49% лотов, на вторичном рынке также преобладает Новорижское направление – 41%.

На первичном рынке наиболее дорогие поселки с предложением коттеджей представлены на Минском и Новорижском направлениях. Самый высокий показатель средней цены отмечен на Минском шоссе – 477 млн руб. (+35% за год). Средний бюджет на Новой Риге по итогам 2023 г. составил 295 млн руб. (+54% за год). Коттеджи от застройщиков на Рублевке в среднем экспонировались по 240 млн руб. (+3% за год). Увеличение среднего бюджета предложения на данных направлениях произошло за счет изменения курса валют, вымывания более дешевого предложения и выхода на рынок дорогих лотов.

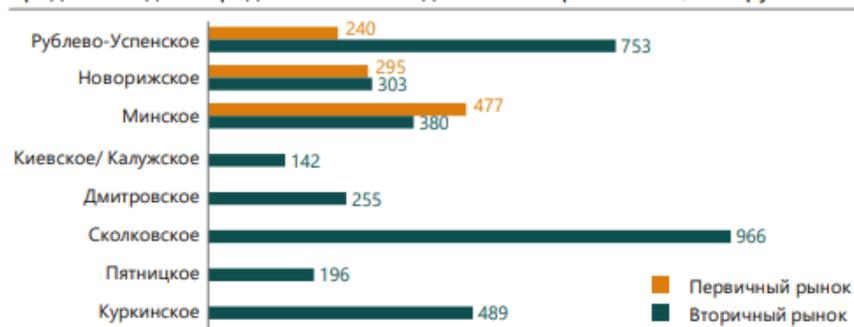
Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Сколковском направлении – 966 млн руб. Следом идет Рублево-Успенское направление – 753 млн руб. На вторичном рынке также произошло увеличение средних

бюджетов предложения, связанное с изменением курса валют и выходом на рынок более дорогого предложения.

По итогам 2023 г. основную долю предложения коттеджей на первичном рынке составляли лоты площадью до 400 кв. м с бюджетом от 50 до 100 млн руб. (28,0%) и лоты площадью 400–700 кв. м с бюджетом более 300 млн руб. (16,9%), последнее вызвано выходом на рынок коттеджей в поселке «Залесье». Также пользовались популярностью коттеджи площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–100 млн руб. (11,0%).

На вторичном рынке большая часть предложения была представлена коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–200 млн руб. (23,9% лотов). Это соотносится с результатами 2022 г., когда коттеджи с данными параметрами на вторичном рынке также составляли большую часть предложения (30,1%).

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: NF Group Research, 2024

Структура первичного предложения по площади и бюджету

Площадь, кв. м	Бюджет, млн руб.					ИТОГО
	До 50	50–100	100–200	200–300	>300	
До 400	2,2%	28,0%	5,1%	0,0%	0,0%	35,3%
400–700	0,0%	11,0%	5,9%	7,4%	16,9%	41,2%
700–1 000	0,0%	2,2%	0,7%	0,7%	6,7%	10,3%
1 000–1 500	0,0%	0,7%	1,5%	0,0%	3,7%	5,9%
1 500–3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,6%	6,6%
Более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,7%
ИТОГО	2,2%	41,9%	13,2%	8,1%	34,6%	100%

Источник: NF Group Research, 2024

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

Площадь, кв. м	Бюджет, млн руб.				ИТОГО
	50–100	100–200	200–300	>300	
До 400	11,3%	5,2%	1,3%	0,7%	18,5%
400–700	9,6%	14,3%	6,2%	5,8%	35,9%
700–1 000	1,8%	5,1%	3,6%	10,0%	20,5%
1 000–1 500	0,6%	2,0%	2,4%	8,4%	13,4%
1 500–3 000	0,0%	0,5%	0,6%	8,9%	10,0%
Более 3 000	0,0%	0,0%	0,1%	1,6%	1,7%
ИТОГО	23,3%	27,1%	14,2%	35,4%	100%

Источник: NF Group Research, 2024

Таунхаусы

По итогам 2023 г. на первичном рынке таунхаусы были представлены в 3 поселках – всего 52 лота. За год объем предложения снизился на 41%. Средняя площадь таунхауса составила 468 кв. м (+70% за год). Средний бюджет за год увеличился на 15% – до 63 млн руб.

На вторичном рынке элитной загородной недвижимости был представлен 91 таунхаус, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года на 8%. Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам 2023 г. составляла 378 кв. м (-3% за год). Средний бюджет – 99 млн руб. (+11% за год).

Объем предложения таунхаусов от застройщиков примерно поровну распределен между Новорижским (52%) и Рублево-Успенским (48%) направлениями. Наиболее дорогие таунхаусы предлагались на Рублево-Успенском шоссе – в среднем 72 млн руб. за лот, на Новорижском направлении средний бюджет таунхауса составил 55 млн руб.

Половина таунхаусов от собственников предлагалась на Новорижском направлении (56%). Средний бюджет предложения здесь составил 104 млн руб. На Рублево-Успенском

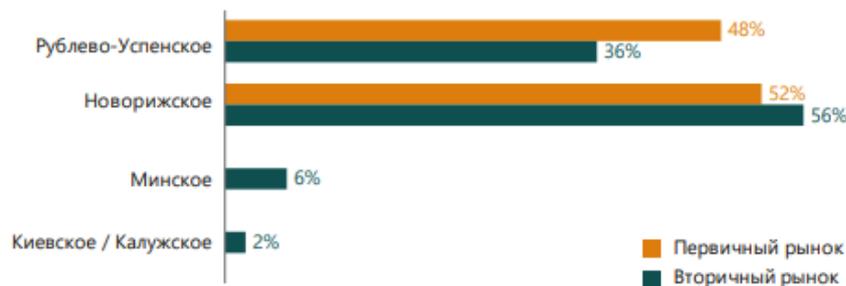
направлении экспонировалось 36% вторичных лотов, средний бюджет – 92 млн руб. Также единичные дорогие лоты предлагались на Киевском/Калужском и Минском направлениях со средним бюджетом 107 и 98 млн руб. соответственно.

Средние показатели предложения таунхаусов



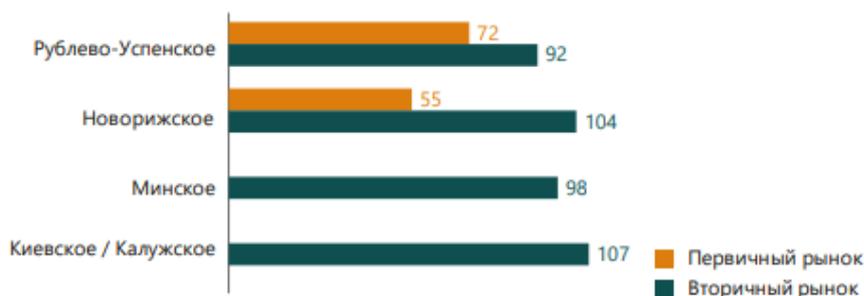
Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения таунхаусов по направлениям, %



Источник: NF Group Research, 2024

Средний бюджет предложения таунхаусов по направлениям, млн руб.



Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

Рост объема предложения и расширение его разнообразия позволили увеличить продажи на первичном рынке относительно прошлого года. В итоге за 2023 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано порядка 280 лотов, что в 1,8 раза больше, чем за прошлый год.

В 2023 г. сделки на первичном рынке проходили преимущественно на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях – 71% и 27% соответственно.

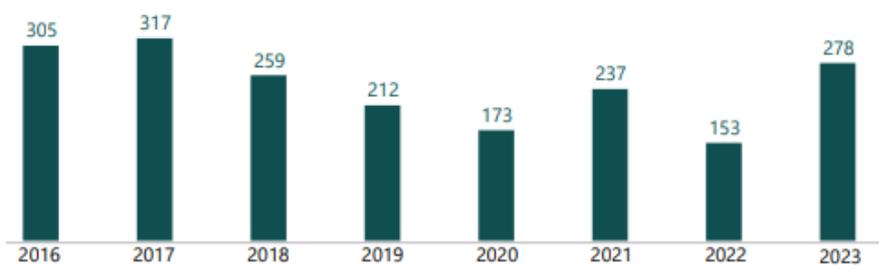
Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты Маслово Forest Club, Берёзки River Village, «Ильинские Холмы»; в сегменте таунхаусов – Futuro Park и Park Fonte; в сегменте участков без подряда – CRYSTAL ISTRА, Millenium Park и VISION.

Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате земельных участков – 52% от общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 32% и 16% сделок соответственно.

Среди земельных участков на первичном рынке в 2023 г. наибольшим спросом пользовались лоты площадью до 30 соток (87%): 28% сделок с участками до 15 соток, 38% – с участками 15–20 соток, 21% – с участками площадью 20–30 соток. Больше всего участков было продано в ценовом диапазоне от 50 до 100 млн руб. (63%).

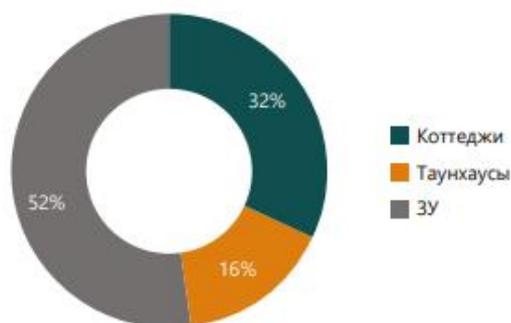
Средняя площадь проданного коттеджа составила 570 кв. м со средним бюджетом 119 млн руб. При этом средняя площадь проданного таунхауса была на уровне 287 кв. м со средним бюджетом сделки 54 млн руб.

Динамика количества сделок на первичном рынке, шт.



Источник: NF Group Research, 2024

Структура сделок на первичном рынке по форматам, %



Источник: NF Group Research, 2024

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-zagorodnoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>

3.3.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Спрос характеризуется количеством объектов, которые покупатели могут купить в течении определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене. Это - платежеспособная потребность.

Предложение характеризуется количеством объектов (квартир, домов, дач), выставленных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Цена является основным фактором, определяющим предложение. Спрос на объекты недвижимости подвержен большим колебаниям, чем предложение, так как резкие изменения денежной массы и эмоциональных настроений в момент сделки с недвижимостью происходят в более короткие сроки, чем время строительства объекта недвижимости.

Удовлетворить потребности всего населения в жилье практически невозможно. В условиях рынка потребности могут быть удовлетворены лишь при наличии платежеспособности потребителя. Таким образом, спрос определяется только теми потребностями, которые обеспечены деньгами. Повышенный спрос всегда вызывает рост цен, а отсутствие спроса, влияет на снижение цен. Предложение всегда должно опережать спрос, чтобы покупателю была предоставлена возможность выбора.

Можно выделить четыре основных фактора, определяющих спрос на жилье:

- предпочтения потребителей;
- доходы населения;
- цены на жилье;
- количество домохозяйств на рынке жилья.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административных (наличия или отсутствия ограничений со стороны государства, регулирующей роли государства и местных административных органов, налогового режима);
- экономических (цен на объекты недвижимости, конкуренции, уровней экономического развития рынка, доходов населения, деловой активности населения, услуг кредитно-финансовых организаций, объемов строительства новых объектов недвижимости);
- социальных (привлекательности региона, структуры и состава населения местности, уровня развития социальной инфраструктуры);
- экологических (наличия зеленых насаждений, загазованности воздуха, обилия промышленных предприятий, наличия вредных выбросов, избыточного шума).

3.3.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

- Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.
- Вторая группа – социальные и демографические факторы (численность и плотность населения и др.)
- Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли (правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне)
- Четвертая группа- факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды(местоположения):

Среди основных факторов стоимости для земельных участков можно выделить:

- Правовой статус (право собственности/право аренды);
- Местоположение;
- Категория земель и вид разрешенного использования земельного участка;
- Конфигурация земельного участка;
- Размер площади;
- Обременения и ограничения по возводимому объекту (по строительному объему и или площади);
- Технические условия подключения к объектам инженерной инфраструктуры.

Все вышеперечисленные факторы формируют потенциальные доходы и затраты инвестора от реализации строительного проекта на земельном участке. Основной стоимостной характеристикой для рынка земельных участков, находящихся в частной собственности, является цена предложения. Ключевым ценообразующим фактором для земли является стоимость недвижимости, разрешенного к возведению на земельном участке и себестоимость строительства.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков:

1. Качество прав.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права. Максимальной стоимостью обладают участки, на праве собственности.

2. Условия финансирования.

К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

3. Особые условия.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обстоятельств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

4. Условия рынка.

4.1. Скидка на торг

Для рынка земельных участков, как и для других сегментов рынка недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается. основополагающим является именно принадлежность участка к тому или иному НЭИ – не существует разницы для определения величины скидки на торг в зависимости от продаваемого права – скидка будет одинакова как для права аренды, так и для права собственности.

5. Местоположение.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его местоположение. Общее местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям.

6. Физические характеристики.

6.1. Площадь земельного участка (фактор масштаба)

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе.

6.2. Рельеф и геометрия участка (инженерно-геологические условия)

Данный фактор включает в себя геометрические параметры земельного участка, рельеф, геологию грунтов, уровень грунтовых вод, ориентация относительно сторон света, доминирующих ветров и небесных светил, расположение соседних участков.

Большой привлекательностью обладают земельные участки правильной формы, не имеющие недостатков землепользования (вклинивания, вкрапливания, чересполосицы, изломанности границ, приводящей к невозможности или усложнению размещения строений и другие препятствующие рациональному использованию и охране земель недостатки). Правильная (квадратная или прямоугольная) форма земельного участка с прямыми углами позволяет наиболее эффективно размещать строения и сооружения в границах участка, организовывать пространство, свободное от застройки.

В силу сложившейся застройки (с установлением границ земельных участков), наличия естественных (балки, овраги, массивы древесно-кустарниковой растительности, водные объекты и т.п.) и искусственных (существующие здания и строения, линейные сооружения и т.п.) препятствий землепользованию границы земельных участков являются многоугольными. При этом многоугольные земельные участки могут иметь незначительные отклонения от правильной формы (не иметь острых углов, сильной изломанности границ). Удельная стоимость земельных участков такой формы (конфигурации) не отличается от удельной стоимости аналогичных земельных участков правильной (квадратной или прямоугольной формы).

7. Экономические характеристики.

7.1. Назначение (вид разрешенного использования)

Любой участок земли, помимо целевого указания, имеет определенный вид использования, выбранный среди дозволенных. Он служит ограничением на осуществляемую деятельность.

8. Сервис и дополнительные элементы.

8.1. Инженерная инфраструктура

Инфраструктура – важный фактор, влияющий на стоимость земельного участка. Инженерная инфраструктура включает: электроснабжение; газоснабжение; дороги; водоснабжение и водоотведение; связь. Если говорить об инженерных сетях как о факторе, влияющем на стоимость земли, необходимо понимать, что сети делятся на внутриплощадочные и внешние сети.

Наличие на участке сетей инженерно-технического обеспечения повышает стоимость земли. Количественный состав инженерных сетей зависит от того какие сети присутствуют в том или ином районе или местности. Сети электроснабжения и возможность подключения к ним являются обязательным условием рассмотрения полезности того или иного участка в границах населенного пункта или на землях промышленности. Состав других необходимых подключений к сетям инженерно-технического обеспечения может меняться в зависимости от видов предполагаемого использования земельного участка.

Возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения зависит от наличия в районе расположения участка необходимых сетей и удаленности от мест (точек) подключения к ним, стоимости выкупа требуемого объема мощностей и иных инвестиционных условий. Экономическая обоснованность подключения к различным сетям определяется в зависимости от проектного назначения объекта, его технических параметров и сопоставимости затрат на возведение объекта и т.п. В случае невозможности подключения к той или иной сети существуют другие варианты для обеспечения потребности в ресурсах (скважина, подвоз воды, септик).

Подключение к муниципальным сетям централизованного отопления может иметь высокую стоимость подключения, т.к. технические условия на подключение во многих случаях предусматривают проведение работ по увеличению мощностей котельных с установкой дополнительного оборудования. Также такие сети находятся в неудовлетворительном состоянии результате чего потери полезного тепла могут достигать 30%, возможен риск перебоев в подачи тепла в отопительный период. Поэтому при наличии подключения (возможности подключения) к сети газоснабжения и установки системы автономного отопления последний вариант является предпочтительным, а возможность подключения к муниципальным (или частным) сетям теплоснабжения может не рассматриваться.

8.2. Благоустройство

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия.

Исследование рынка земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков.

3.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объектом оценки является земельный участок из состава земель населенных пунктов с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Земельные участки могут быть сегментированы по следующим критериям:

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к

различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель населенных пунктов, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Также существуют и иные классификационные критерии.

Учитывая вышесказанное, оценщик пришел к выводу, что объект оценки принадлежит к сегменту земельных участков, предназначенных для размещения объектов жилой недвижимости (категория: земли населенных пунктов, ВРИ: для индивидуального жилищного строительства).

3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков Московской области из состава земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования (ВРИ): для индивидуального жилищного строительства.

Информация о ценах сделок в открытом доступе отсутствуют, поэтому использовались цены предложений.

Рынок земельных участков в регионе достаточно развит. На дату оценки были выявлены следующие предложения:

Таблица 9. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже аналогичных земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь участка, м2	Разрешенное использование	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Источник
1	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, 275	700,00	ИЖС	1 650 000	2 357	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot.izhs_3827860638
2	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, 315	500,00	ИЖС	838 000	1 676	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot.izhs_3430889891
3	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино	600,00	ИЖС	1 380 780	2 301	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs_3449439079
4	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, Центральная ул.	500,00	ИЖС	860 000	1 720	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot.izhs_3740201222
5	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, 112	800,00	ИЖС	954 000	1 193	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot.izhs_3312677946
6	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, 275, 276	1 557,00	ИЖС	3 550 000	2 280	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot.izhs_3892433138
7	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, 116	600,00	ИЖС	1 800 000	3 000	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs_3102839757
8	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, Лесная ул.	600,00	ИЖС	1 080 000	1 800	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs_2576606008

Таким образом, стоимость аналогичных земельных участков в районе расположения объекта оценки наиболее вероятна в **1 193 – 3 000 руб./кв. м** без учета торга и без учета приведения к характеристикам, соответствующим объекту оценки.

3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

По итогам 2023 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось порядка 2 308 лотов (-11% за год), в том числе 571 лот на первичном рынке (25%) и 1 737 лотов на вторичном (75%).

Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 788 млрд руб. (+28% за год), из которых 82 млрд руб. приходились на первичный рынок (+5% за год), а 706 млрд руб. – на вторичный (+32% за год).

На первичном рынке в IV кв. 2023 г. предлагались коттеджи, таунхаусы и участки в 24 коттеджных поселках, относящихся к элитному классу. Объем предложения снизился на 24% по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. и составил 571 лот.

Объем предложения коттеджей по итогам 2023 г. составил 136 шт. на первичном рынке (-7% за год) и 1 410 шт. на вторичном рынке (-6% за год). Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 648 кв. м (-8% за год), на вторичном рынке – 825 кв. м (+6% за год).

По итогам 2023 г. на первичном рынке таунхаусы были представлены в 3 поселках – всего 52 лота. За год объем предложения снизился на 41%. Средняя площадь таунхауса составила 468 кв. м (+70% за год). Средний бюджет за год увеличился на 15% – до 63 млн руб.

Рост объема предложения и расширение его разнообразия позволили увеличить продажи на первичном рынке относительно прошлого года. В итоге за 2023 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано порядка 280 лотов, что в 1,8 раза больше, чем за прошлый год. В 2023 г. сделки на первичном рынке проходили преимущественно на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях – 71% и 27% соответственно.

Стоимость аналогичных земельных участков в районе расположения объекта оценки наиболее вероятна в пределах **1 193 – 3 000 руб./кв. м** без учета торга и без учета приведения к характеристикам, соответствующим объекту оценки.

Основными ценообразующими факторами для объекта оценки является местоположение (глобальное и локальное), площадь, категория и вид разрешенного использования, наличие и тип коммуникаций.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Законодательно разрешенное использование – соответствующее всем юридическим нормам, включая распоряжение о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения и т.д.

Физически осуществимое использование, т.е. размер и форма земельного участка, транспортная доступность, имеющиеся строения позволяют реализовать выбранный вариант использования.

Финансово обоснованное использование. Использование объекта недвижимости должно быть обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т.е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства.

Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования, и тем самым создавать стоимость объекта, превышающую стоимость земли при ее оптимальном применении. В том случае, когда стоимость земли при ее оптимальном использовании превысит текущую стоимость объекта за вычетом затрат по сносу имеющихся строений, НЭИ станет снос строений.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Анализ наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного;
- для участка земли с существующими улучшениями.

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.

Однако, выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться из вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование по назначению.

5.1. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

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

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

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V («Подходы и методы оценки»). При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

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

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

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послепреданалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

- 2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

5.2. Обоснование выбора подходов и методов оценки

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом различных факторов. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Затратный подход

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

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

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов на основании затратного подхода производится на основании принципа замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему самостоятельно создать объект равной желанности и полезности.

По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило воссоздать объект оценки с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Затратный подход для оценки земельных участков не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных

участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, далее Методические рекомендации № 568-р).

Доходный подход

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Метод прямой капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков. Применяется, когда объект оценки генерирует чистый операционный доход, величина которого либо относительно постоянна, либо изменяется равномерно (общая теория оценки).

Метод дисконтирования денежных потоков – метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость.

В настоящее время рыночные отношения в части арендной платы за пользование земельными участками в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров. За последние годы арендные ставки за пользование земельными участками и ставки земельного налога существенно изменялись, земельное законодательство претерпело ряд существенных изменений и доработок. На момент оценки сделать адекватные прогнозы по ставкам аренды не представляется возможным. В связи с этим метод капитализации земельной ренты не применялся;

Методы, основанные на использовании доходного подхода к оценке, – метод остатка и метод предполагаемого использования – базируются на предположении, что доход приносит единый объект недвижимости. Применение указанных методов невозможно из-за недостаточной рыночной информации о ценах застроенных земельных участков.

Таким образом, Оценщик принимает решение об отказе использования доходного подхода при оценке рыночной стоимости земельного участка.

Сравнительный подход

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

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. 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 зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Проведя анализ рынка земельных участков в Московской области, оценщик пришел к выводу, что количество предложений по продаже подобных объектов позволяет выполнить адекватные расчеты. Следовательно, при оценке рыночной стоимости целесообразно применение сравнительного подхода (использование метода сравнения продаж).

Таким образом, определение рыночной стоимости оцениваемого объекта осуществлялось сравнительным подходом.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости земельных участков осуществляется в следующей последовательности:

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

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения,
- элементам сравнения.

Выбор единицы сравнения

Применяются следующие единицы сравнения: цена за 1 га – для больших массивов с/х назначения, промышленного и жилищного строительства; цена за 1 м² – в деловых центрах городов, для офисов; цена за 1 лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки; цена за фронтальный метр – при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе); цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка; цена за единицу, приносящую доход – одно посадочное место, место парковки одного автомобиля и т.д.

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Для расчета земельного участка методом сравнения продаж выбрана единица сравнения – цена за 1 сот. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения земельных участков в кв. м.);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор элементов сравнения

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 соответствии с теорией оценки принято выделять следующие основные элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

1. Качество прав. Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок), обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения.

2. Условия продажи и финансирования.

Условия продажи - купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.

Условия финансирования – оплата единовременным денежным платежом, в рассрочку, государственное финансирование, льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств, ипотечный кредит, ссуда, и т.п.

3. Особые условия. Наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.

4. Условия рынка. Изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки

5. Местоположение. Привлекательность локального местоположения, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), и т.п.

6. Физические характеристики. Размер (площадь), форма (конфигурация), топография (рельеф), ландшафт, инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились), состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

7. Экономические характеристики. Характеристики, влияющие на доход, включающие эксплуатационные расходы, возможности ресурсосбережения, категорию, разрешенное использование участка, градостроительную оценку, соответствие объекта НЭИ и тп.

8. Сервис и дополнительные элементы. Инженерная инфраструктура, обеспеченность коммуникациями, градостроительная проработка участка, наличие строений и тп.

Первые четыре элемента сравнения должны анализироваться всегда в указанной очередности (после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново) и определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, а также в зависимости от вида оцениваемого объекта.

На основании данных о характеристиках объектов аналогов Оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя Объекта оценки и объектов аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу необходимо произвести корректировку.

Учитывая, что у аналогов имеются качественные характеристики, которые можно количественно описать, принято решение вести расчет в рамках техники прямого сравнительного анализа.

Выбор объектов аналогов

Анализ рынка сделок купли-продажи, заключенных на рынке земельных участков производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

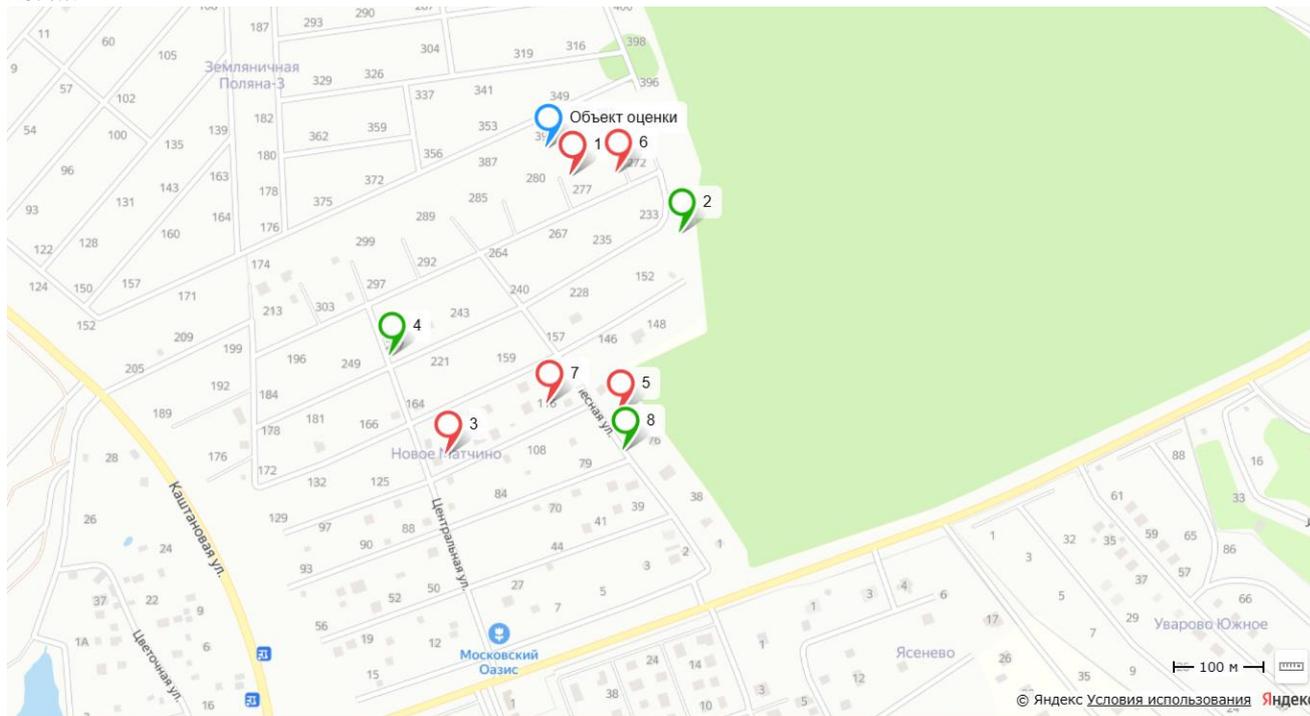
Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять

решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов – аналогов, предлагаемых к продаже. Далее, на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков Московской области.

Оценщиком были подобраны земельные участки из состава земель населенных пунктов с видами разрешенного использования, входящих в группу для жилой застройки, расположенные в сопоставимых населенных пунктах Московской области, площадью до 2000 кв. м.



Карта предложений (голубым отмечен объект оценки, зеленым – объекты, выбранные в качестве аналогов, красным – прочие предложения)

Карта онлайн:

<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A7871dca5c24e516beac63bcb0df54cf4ef7262693042ea3436618e1bb0e3e5e&source=constructorLink>

В результате проведенного анализа, оценщик выбрал три аналога для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от использования остальных предложений представлен в таблице ниже.

Таблица 10. Выбор аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь участка, м2	Разрешенное использование	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Обоснование выбора
1	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, 275	700,00	ИЖС	1 650 000	2 357	Отказ от использования – в результате расчета с использованием данного аналога разница между максимальным и минимальным скорректированными показателями более 20%
2	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, 315	500,00	ИЖС	838 000	1 676	Принят в качестве аналога – наиболее сопоставимое местоположение, площадь. Среднее значение из ценового диапазона.
3	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино	600,00	ИЖС	1 380 780	2 301	Отказ от использования – в результате расчета с использованием данного аналога разница между максимальным и минимальным скорректированными показателями более 20%
4	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, Центральная ул.	500,00	ИЖС	860 000	1 720	Принят в качестве аналога – наиболее сопоставимое местоположение, площадь. Среднее значение из ценового диапазона.
5	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, 112	800,00	ИЖС	954 000	1 193	Отказ от использования – в результате расчета с использованием данного аналога разница между максимальным и минимальным скорректированными показателями более 20%
6	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, 275, 276	1 557,00	ИЖС	3 550 000	2 280	Отказ от использования – большая площадь участка
7	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, 116	600,00	ИЖС	1 800 000	3 000	Отказ от использования - на участке есть бытовка 6*2.3, туалет, душ с подогреваемым баком на 100л.
8	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, Лесная ул.	600,00	ИЖС	1 080 000	1 800	Принят в качестве аналога – наиболее сопоставимое местоположение, площадь. Среднее значение из ценового диапазона.

Анализируя основные элементы сравнения объектов аналогов, Оценщик пришел к следующим выводам:

- Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по передаваемым правам. Внесение корректировки не требуется.
- Все сравниваемые объекты предлагаются на сопоставимых условиях. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми, особые условия отсутствуют. Условия финансирования сопоставимы. На основании этого корректировка на условия продажи и финансирования, а также на особые условия не применялась.
- Объекты-аналоги представлены на продажу в форме публичной оферты. Требуется внесение корректировки. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Так как для анализа использовались цены предложений, Оценщики сочли необходимым учесть скидку на торг.
- Дата предложения объектов аналогов актуальна и сопоставима с датой оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не требуется.
- Объекты аналоги расположены в не сопоставимых населенных пунктах Московской области. Внесение корректировки на местоположение требуется.
- Объекты-аналоги различны по физическим характеристикам, в частности – площадь (размеры). Требуется внесение корректировки.
- Объекты-аналоги и объект оценки относятся к одной категории и имеют один вид разрешенного использования. Внесение корректировки не требуется.
- Сравнимые объекты сопоставимы по сервису и дополнительным элементам. Не требуется внесение корректировок.
- Компоненты, не связанные с недвижимостью, но влияющие на стоимость отсутствуют.

Учитывая, что согласно теории оценки, поправки на первые четыре группы факторов (качество прав, условия финансирования, особые условия и условия рынка) вносятся строго последовательно и в стоимостном выражении¹, Оценщик данные факторы рассматривал и корректировал отдельно на первоначальном этапе, если это требовалось.

¹ С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.

Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-ва «МКС», 2007 г.

1. Скидка на торг

Для рынка объектов недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

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

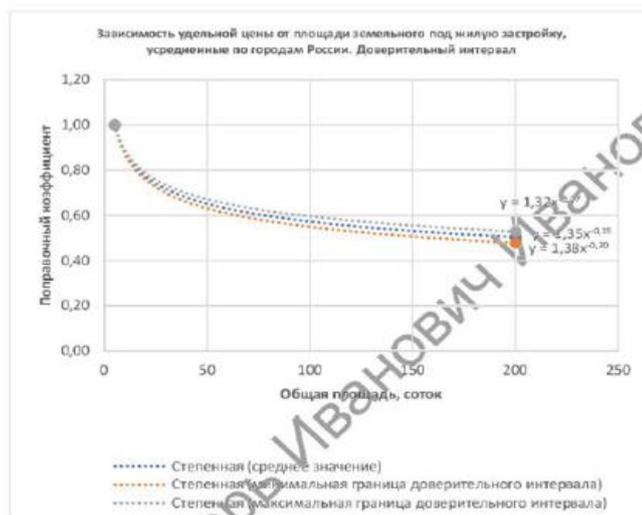
Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.

Учитывая физические характеристики объекта оценки, его расположение, а также требования Банка, оценщиком принято решение о применении скидки на торг в размере -9,7% (0,903)- максимальное значение из доверительного интервала для земельных участков под ИЖС.

2. Фактор масштаба

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе. Между тем, влияние фактора размера на стоимость участка не бесконечно, так как при наличии избыточной площади участка, невостребованной рынком, типичный продавец будет рассматривать варианты реализации участка по частям, стремясь максимизировать прибыль, при этом затраты на проведение межевания участка не значительные и составляют не более 50-100 тыс. руб. Между тем, в отдельных случаях отмечается и обратная зависимость удельной стоимости участка от его размера, например, когда площадь участка значительно меньше требуемой.

Корректировка на общую площадь рассчитана в соответствии со следующей зависимостью:



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

Таблица 11. Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	800,00	500,00	500,00	600,00
коэффициент	0,379	0,415	0,415	0,400
корректировка		0,913	0,913	0,948

Для обобщения скорректированных цен аналогов и выведения итоговой величины стоимости была определена средневзвешенная величина.

Общая формула¹:

$$\text{Средневзвешенная} = (X_1W_1 + X_2W_2 + \dots + X_nW_n) / (W_1 + W_2 + \dots + W_n) = \sum_{i=1}^n X_i W_i / \sum_{i=1}^n W_i$$

где X_i является значениями величин, из которых рассчитывается среднее арифметическое в одной группе, в то время как W_i является значениями величин из другой соответственной группы. Таким образом, для расчета средневзвешенной, необходимо умножить значения величины, с их соответствующими в другой группе, добавить всех их и разделить на общую сумму величин.

В исследуемом случае весовые коэффициенты принимались в зависимость от общей величины корректировки удельной стоимости аналога.

Проводились следующие расчеты²:

1. определялась валовая коррекция каждого объекта-аналога:

$$\text{Валовая коррекция} = \sum ABS(K_i)$$

где $ABS(K_i)$ – величина i -ой корректировки по модулю;

2. определялся индекс значения корректировки
 $\text{индекс значения корректировки} = 1 / \text{валовая коррекция}$
3. определялась сумма индексов, полученных по каждому аналогу;
4. определялся вес аналога:

$$\text{Вес аналога} = \text{индекс значения корректировки} / \text{сумма индексов}$$

¹ <http://math2.ru/>

² «Экономика недвижимости», учебное пособие Виноградов Д.В. - Владим. гос. ун-т, 2007

Таблица 12. Определение стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения	руб.		860 000	838 000	1 080 000
Площадь участка	м2	800,0	500,0	500,0	600,0
Стоимость за единицу площади	руб./м2		1 720	1 676	1 800
Источник			https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot.izh_s_3740201222	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot.izh_s_3430889891	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izh_s_2576606008
1. Качество прав					
обременения		не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
право		собственность	собственность	собственность	собственность
коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>корректировка на право</i>	<i>K</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 720	1 676	1 800
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка					
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение
<i>корректировка на торг</i>	<i>K</i>		<i>0,903</i>	<i>0,903</i>	<i>0,903</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 553	1 513	1 625
дата публикации			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
5. Местоположение (ориентир)		Московская область, г Домодедово, д Матчино	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, Центральная ул.	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, 315	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, Лесная ул.
<i>корректировка</i>	<i>K</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 553	1 513	1 625
расположение на охраняемой территории		расположен	расположен	расположен	расположен
<i>корректировка</i>	<i>K</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./с от.		1 553	1 513	1 625
наличие свободного подъезда к участку		свободный	свободный	свободный	свободный
<i>корректировка</i>	<i>K</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./с от.		1 553	1 513	1 625
6. Физические характеристики					

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
фактор масштаба	м2	800,00	500,00	500,00	600,00
коэффициент		0,379	0,415	0,415	0,400
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>0,913</i>	<i>0,913</i>	<i>0,948</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 418	1 381	1 541
7. Экономические характеристики					
категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
вид разрешенного использования		для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 418	1 381	1 541
8. Сервис и дополнительные элементы					
наличие коммуникаций		по границе с участком	по границе с участком	по границе с участком	по границе с участком
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 418	1 381	1 541
Наличие плодовых деревьев, кустарников		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 418	1 381	1 541
Благоустройство участка		не благоустроен	не благоустроен	не благоустроен	не благоустроен
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 418	1 381	1 541
наличие зданий, сооружений		условно-свободен от построек, отсутствуют	свободен от построек, отсутствуют	свободен от построек, отсутствуют	свободен от построек, отсутствуют
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 418	1 381	1 541
<i>Валовая коррекция</i>	<i>%</i>		<i>18%</i>	<i>18%</i>	<i>15%</i>
<i>Разница между максимальным и минимальным скорректированными показателями</i>	<i>%</i>			<i>12%</i>	
<i>Индекс значения корректировки (модуль (1/величина корректировки))</i>			<i>5,556</i>	<i>5,556</i>	<i>6,667</i>
<i>Сумма индексов</i>				<i>17,779</i>	

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
<i>Вес каждого аналога</i>			<i>0,3125</i>	<i>0,3125</i>	<i>0,3750</i>
Средневзвешенная стоимость	руб./ м2	1 453			
Стоимость прав землепользования, определенная сравнительным подходом, округл.	руб.	1 162 000			

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемых объектов (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В силу того, что в расчетах использовался только один подход к оценке рыночной стоимости (сравнительный), согласование результатов оценки не требуется.

Таблица 13. Результаты оценки по подходам объекта оценки

ПОДХОД	Рыночная стоимость по подходу, руб.
Затратный	Не применялся
Доходный	Не применялся
Сравнительный	1 162 000

Таким образом, в итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, сделан следующий вывод: рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 800 кв. м., адрес: Московская область, г Домодедово, д Матчино, кадастровый номер 50:28:0110221:852, для банкротства, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

1 162 000 (Один миллион сто шестьдесят две тысячи) руб. НДС не облагается¹

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете: отсутствуют.

¹ В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 операции по продаже земельных участков не облагаются НДС.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» определены значения предельных скидок при расчете ликвидационной стоимости:

Класс объектов	Значения предельных скидок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	29%	26%	31%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	25%	23%	28%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	34%	31%	37%
4.1. Земельные участки под МЖС	25%	22%	28%
4.2. Земельные участки под ИЖС	24%	22%	27%
5. Земельные участки под объекты рекреации	33%	30%	36%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	27%	24%	30%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости». Под ред. Лейфера Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 14. Расчет ликвидационной стоимости

Объект	Согласованная рыночная стоимость, руб.	Размер скидки	Ликв. стоимость после округл., руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 800 кв. м., адрес: Московская область, г Домодедово, д Матчино, кадастровый номер 50:28:0110221:852	1 162 000	24%	883 000

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 12.03.2024 г. для целей ипотечного кредитования, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается) ¹	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 800 кв. м., адрес: Московская область, г Домодедово, д Матчино, кадастровый номер 50:28:0110221:852	1 162 000	883 000

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего отчета.

Оценщик

_____ Русаков П.В.

¹ В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 операции по продаже земельных участков не облагаются НДС.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.01.2024
- Выписка из ЕГРН от 14.03.2024

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации:
 - a. Часть первая от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ
 - b. Часть вторая от 26 января 1996г. N 14-ФЗ
 - c. Часть третья от 26 ноября 2001г. N 146-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации:
 - a. Часть первая от 31 июля 1998г. N 146-ФЗ
 - b. Часть вторая от 5 августа 2000г. N 117-ФЗ
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
10. Стандарты Саморегулируемой Организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Методическая литература

1. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
2. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
3. Лейфер Л. А. О методе прямой капитализации и обобщенной модели Инвуда // Вопросы оценки. 2006. №3.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб, 1997.г.
5. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Техно-балт, 1995.г.

Интернет ресурсы:

6. <https://yandex.ru/maps>
7. <https://pkk5.rosreestr.ru/>
8. <https://ru.wikipedia.org>
9. <https://statrielt.ru/>
10. <http://economy.gov.ru/>
11. <http://moscow.gks.ru/>
12. <http://rrg.ru/analytic>
13. <https://www.domofond.ru/>
14. <https://www.avito.ru/>
15. <https://www.cian.ru/>

Приложение №1. Документы оценщика



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Русаков Павел Владимирович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 071305709285
(инн)

включен в реестр членов РОО:
10 августа 2009 года, регистрационный № 005871

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0001674 *

ООО «ИТ ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В A4792



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 987292

Настоящий диплом выдан Бухаровой Владимиравне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 08 сентября 2008 г. по 04 июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки, аудита, консалтинга и управления
(наименование образовательного учреждения (образовательной организации) дополнительного профессионального образования)

по программе: «Оценка собственности»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
с целью: «стать специалистом в сфере оценки недвижимости»
(целью)

Государственная аттестационная комиссия решением от 04 июня 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Бухарова
(фамилия, имя, отчество)

Тавла Владимиравна
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности
(специальности)
(целью)



Тавла
(фамилия, имя, отчество)
Государственной аттестационной комиссии

Тавла
(фамилия, имя, отчество)
Государственной аттестационной комиссии

Город Москва

МФР Госзнак 1996

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1990

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027866-1

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

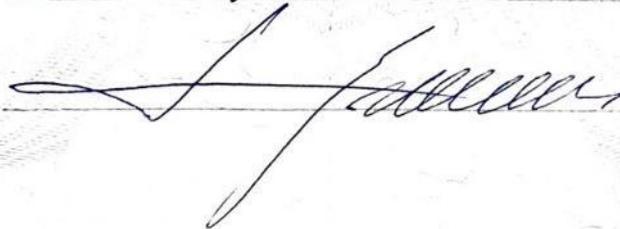
«Оценка недвижимости»

выдан **Русакову Павлу Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

АО «СПИЦОН», Москва 2021 г., -5- ТЗ № 484

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034946-2

« 28 » апреля 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

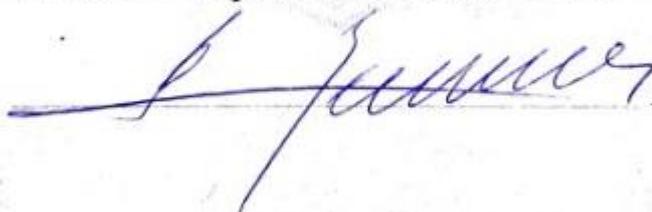
выдан

Русакову Павлу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » апреля 20 23 г. № 297

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » апреля 20 26 г.

Ю-СПЕЦИОН-Москва 2017 г. - 4 - 13 №072

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2440594617

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный вн.тер.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Колл. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «25» августа 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ" 109548, г. Москва, улица Шосейная, дом 1, корпус 1, помещение П, этаж 2, кабинет 29 р/с 40702810400000035655 в Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ИНН 7702809451
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.09.2023г. по 24 часа 00 минут 01.09.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 02.09.2021г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или прираванный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 001 000 000,00 (Один миллиард один миллион) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2440594617 от «25» августа 2023г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2404769503

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный вил.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «27» июня 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Русаков Павел Владимирович Паспорт серия 8306 № 836289 Выдан отделом УФМС РОССИИ по КБР в городе Нальчике Адрес 109548, г. Москва, ул. Гурьянова, д.2, к.4, кв.173 Член СРО оценщиков: РОО
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.07.2023г. по 24 часа 00 минут 03.07.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие 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 (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 04.07.2018г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6 990,00 (Шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2404769503 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Приложение №2. Фотографии объекта оценки

Подъездная дорога



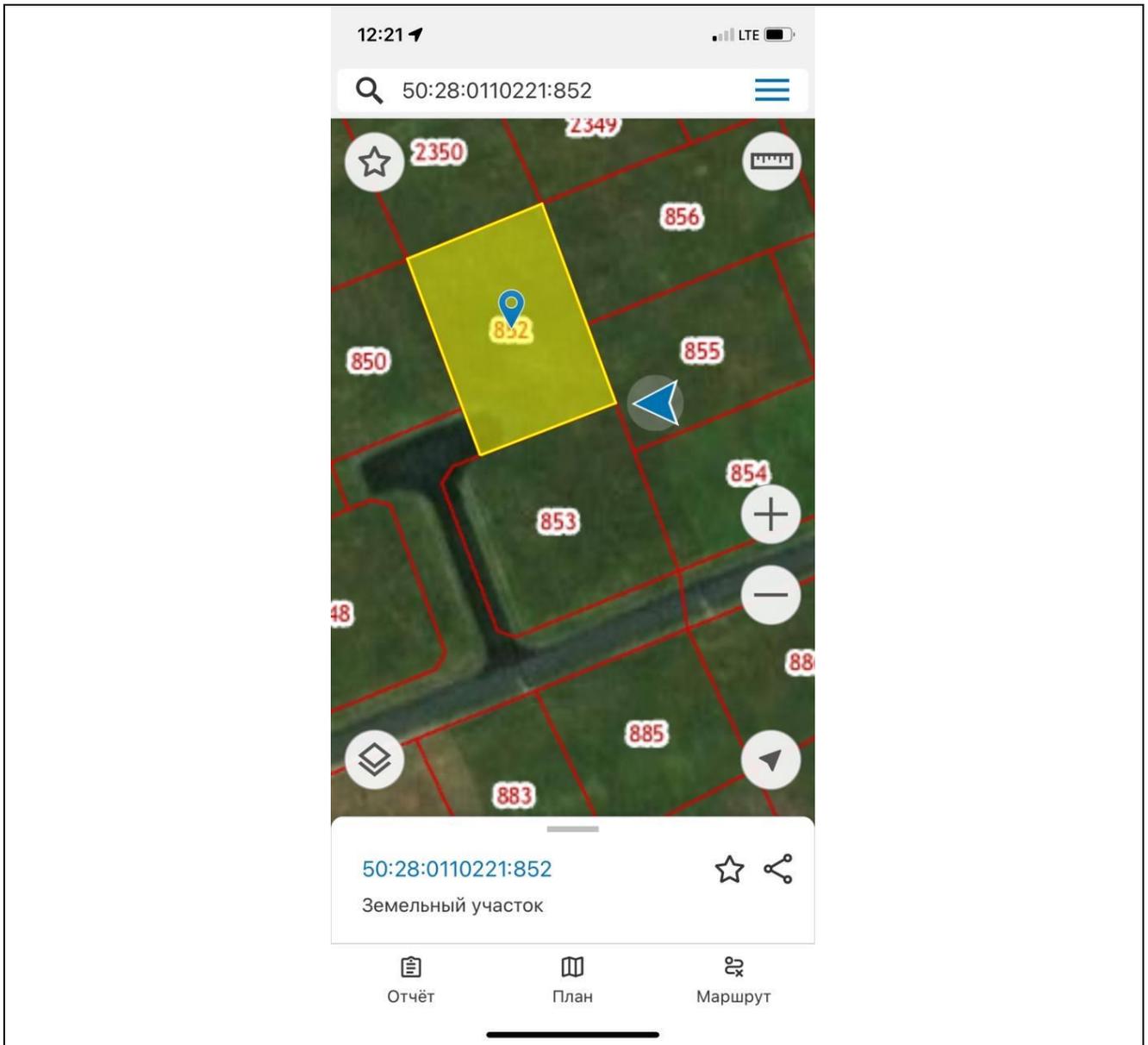
Земельный участок







Местоположение на кадастровой карте



Приложение №3. Информация, использованная в расчетах

Аналоги для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Аналог №1

https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_3740201222

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Московская область, направление, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

860 000 Р
172 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 931 644-61-71

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Земли МО Агентство Документы проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5 сот. Расстояние от МКАД: 37 км

Расположение

Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, Центральная ул.

Об участке

Площадь: 5 сот. Расстояние от МКАД: 37 км

Расположение

Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, Центральная ул. Новокваширское шоссе, 37 км [Показать карту](#)

Описание

!Большой выбор участков!

ИЖС, прописка.

Асфальтированная дорога. Круглогодичное проживание.

ГАЗ, электричество, центральная канализация, центральный водопровод.

Рассрочка, ипотека! Помощь в получении льготной ипотеки.

Муниципальная школа, д/сад, магазин, поликлиника.

ЖД ст. Белые Столбы, Барыбино.

м. Домодедовская

Детская площадка, спортивная площадка, благоустроенный пляж. Рыбалка.

Без ежемесячных коммунальных платежей.

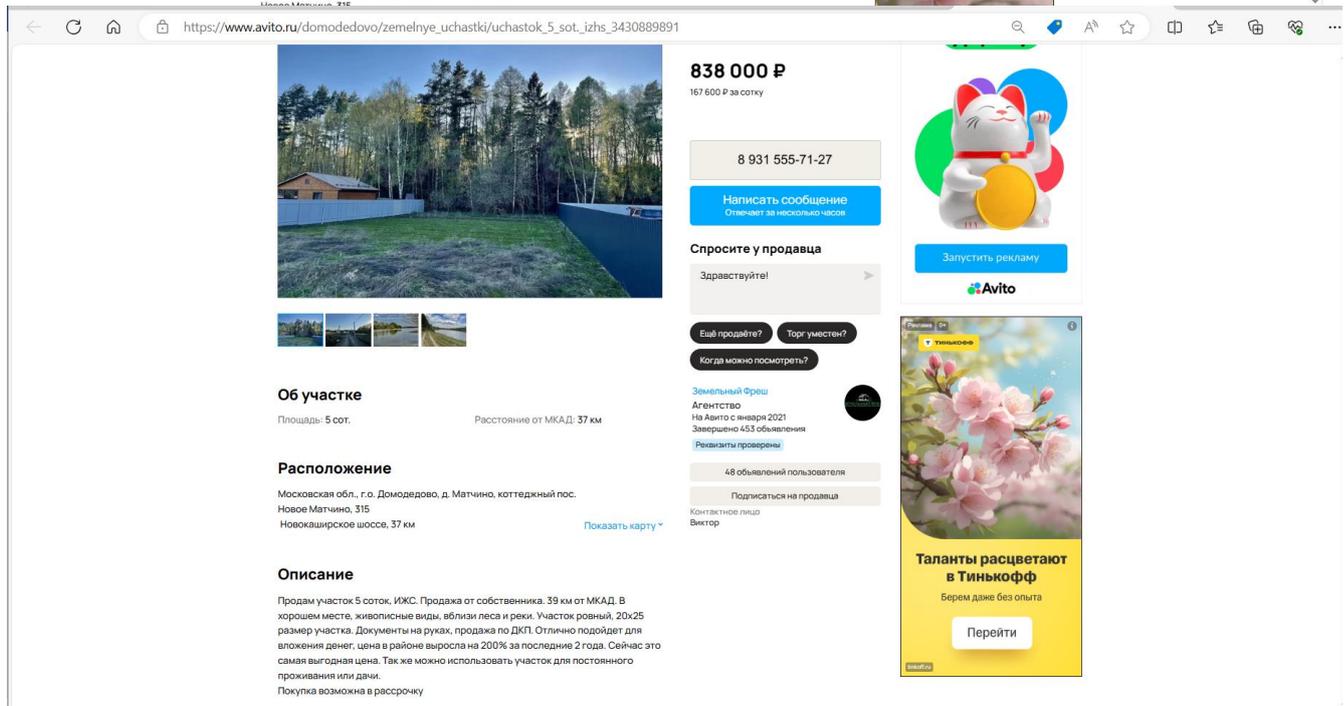
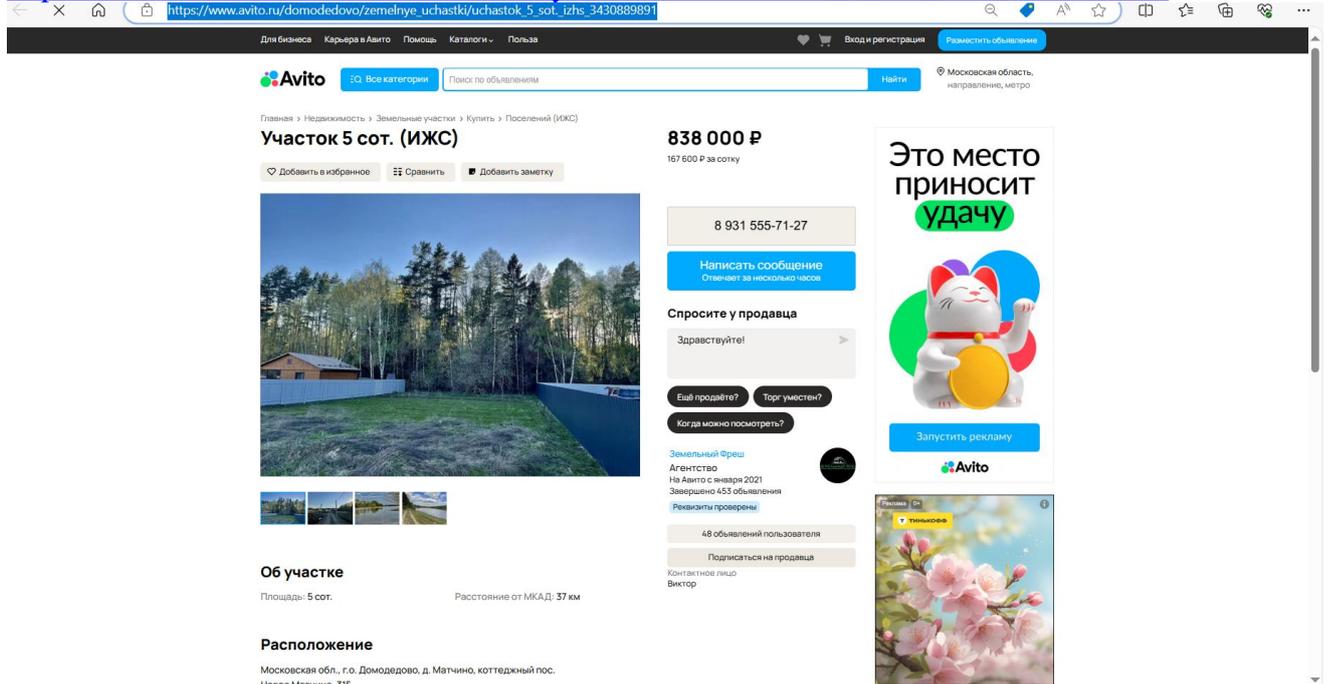
Электричество - прямой договор с МОЭСК, газ - по федеральной программе.

Оперативный показ.

Подробная информация по телефону!

№ 3740201222 - 12 марта в 00:17 - 25 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании



Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Категории Польза

Вход и регистрация [Разместить объявление](#)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ⚙ Сравнивать 📌 Добавить заметку



1 080 000 ₽
180 000 ₽ за сотку или предложите свою цену
Решение вопроса: Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день Подробнее

8 958 466-65-67

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 182 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Московская область, направление: метро

Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние от МКАД: 38 км

Расположение

Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, Лесная ул.

https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2576606008

Расположение

Московская обл., г.о. Домодедово, д. Матчино, коттеджный пос. Новое Матчино, Лесная ул.
Новокаширское шоссе, 38 км [Показать карту](#)

Описание

Продаю по прямому договору купли-продажи земельный участок 6 сот. под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) для постройки частного жилого или дачного дома. Домодедовский городской округ, городской округ Домодедово.

- Успейте приобрести по выгодной цене готовый вариант для воплощения своей мечты о собственном загородном доме!
- Вблизи от участка находится красивый лес. Это отличное место для прогулок - чистые и ровные тропинки, летом большое разнообразие ягод и грибов.
- Рассматриваю вариант рассрочки, ипотеки. Юридическое сопровождение сделки.
- ГАЗ
- Есть возможность оформить прописку.
- Проведено электричество 15 кВт
- В деревне сделаны хорошие дороги (асфальтированная крошка)
- Вся базовая инфраструктура и места для отдыха в ближайшей доступности: школа, частный детский сад, магазин, больница, обустроенный пляж, детские и спортивные площадки, индивидуально разделенные зоны барбекю, рыболовная зона.

Участок в новой деревне с долгосрочной перспективой развития. С каждым месяцем инфраструктура совершенствуется. Место набирает популярность, идет застройка.

Рядом расположена остановка общественного транспорта. Очень удобная транспортная развязка - прямой маршрут на автобусе до Москвы и Домодедова.

Рядом такие населённые пункты как: Шлишино, Растуново, Барыбино, Сонино, Матчино, Белые столбы, Миняево, Голубино, Юсупово, Узарово, Атемьево, Шебанцево.

Без ежемесячных взносов и платежей. Не СНТ.

Звоните или пишите в чат Avito, выберем удобную для Вас дату просмотра участка. Показ в любой день.

1 080 000 ₽
180 000 ₽ за сотку или предложите свою цену
Решение вопроса: Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день Подробнее

8 958 466-65-67

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 182 объявления

[Подписаться на продавца](#)

ТИНЬКОФФ КАССА

Как продавать в интернете больше?

Принимайте онлайн-платежи с Tinkoff Pay, SberPay и СБП



Приложение №4. Документы, использованные при составлении отчета

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.01.2024, поступившего на рассмотрение 17.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936			
Кадастровый номер:	50:28:0110221:852		
Номер кадастрового квартала:	50:28:0110221		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.03.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Домодедово, д Матчино		
Площадь:	800 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	859664		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:28:0110221:276		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	образованием 103 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:28:0110221:276		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 06ВВ05687401СВ380203576АСДС3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:28-6.96 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦИИ-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7267/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 008В05687401СВ3802В3576АСДС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.03.2021; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 06B8056B7401CB38D2B3376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936			
Кадастровый номер:	50:28.0110221:852		
	<p>аэродрома от 11.05.2011 № ЦИ1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7267/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>		
Получатель выписки:	Гареева Эльвина Рафкатовна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06ВВ056В7401СВ38D2B3576АСДС8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Макеева Елена Александровна, 07.04.1985, гор. Люберцы Московской обл., Российская Федерация, СНИЛС 156-546-566 97 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4606 №731764, выдан 19.05.2005, 1 ГОМ города Люберцы московской области mrobot3.14@icloud.com
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:28:0110221:852-50/422/2022-3 12.12.2022 13:40:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		12.12.2022 13:40:27
	номер государственной регистрации:		50:28:0110221:852-50/422/2022-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.12.2022 на 326 мес.
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, № Матч-278/852, выдан 09.12.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401C8B38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	
Всего разделов: 6		
Всего листов выписки: 12		
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936		
Кадастровый номер:	50:28:0110221:852	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068b054b7401c3b3820283576ac5c38425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 06B05487401C33802B3576AC5C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДСС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936							
Кадастровый номер:				50:28:0110221:852			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	68°5.6'	23.45	данные отсутствуют	50:28:0110221:2350	683023, край. Камчатский, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Чубарова, д. 8, кв. 8
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	50:28:0110221:2351	442300, обл. Пензенская, р-н. Городищенский, г. Сурск, ул. Комсомольская, д. 15
3	1.1.2	1.1.3	160°16.3'	20.89	данные отсутствуют	50:28:0110221:856	адрес отсутствует
4	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	50:28:0110221:2349	край. Камчатский, г. Петропавловск-Камчатский, пр-кт. Рыбаков, д. 14, кв. 22
5	1.1.3	1.1.4	160°3.0'	13.51	данные отсутствуют	50:28:0110221:855	адрес отсутствует
6	1.1.4	1.1.5	249°18.7'	23.41	данные отсутствуют	50:28:0110221:853	г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 83, кв. 29
7	1.1.5	1.1.6	339°58.5'	8.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.6	1.1.1	340°10.9'	25.81	данные отсутствуют	50:28:0110221:850	адрес отсутствует

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2B3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412571.16	2206765.72	Закрепление отсутствует	0.1
2	412579.91	2206787.48	Закрепление отсутствует	0.1
3	412560.25	2206794.53	Закрепление отсутствует	0.1
4	412547.55	2206799.14	Закрепление отсутствует	0.1
5	412539.28	2206777.24	Закрепление отсутствует	0.1
6	412546.88	2206774.47	Закрепление отсутствует	0.1
1	412571.16	2206765.72	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B8056B7401CB38D2B3576ACD3C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2	3
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИ1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7267/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скопленню птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность</p>

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 068B056B7401C8B8D283576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-16224936			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	
		<p>которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50:28-6-96; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта; Номер: б/н</p>	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B0056B7401C838D2B3576ACD8C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2024, поступившего на рассмотрение 14.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74770019			
Кадастровый номер:	50:28:0110221:852		
Номер кадастрового квартала:	50:28:0110221		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.03.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Домодедово, д Матчино		
Площадь:	800 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	859664		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:28:0110221:276		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Добрынина Марина Анатольевна, СНИЛС 130-510-723 96, дата завершения кадастровых работ: 15.03.2021		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06ВВ05687401СВ380283576АСДС8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74770019			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:28-6.96 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦИ1-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7267/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 008В05687401СВ3802В3576АСДС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74770019			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.03.2021; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00BВ05687401СВ38D2B3576АСDС3425108</small> <small>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74770019			
Кадастровый номер:	50:28:0110221:852		
	азродрома от 11.05.2011 № ЦИ1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7267/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Берюхова Мария Андреевна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74770019			
Кадастровый номер:		50:28-0110221:852	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:28-0110221:852-50/422/2022-3 12.12.2022 13:40:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	12.12.2022 13:40:27	
	номер государственной регистрации:	50:28-0110221:852-50/422/2022-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.12.2022 на 326 мес.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № Матч-278/852, выдан 09.12.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

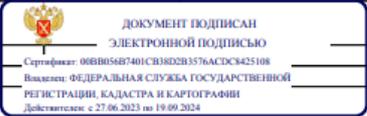
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005687401C81802B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 11	
14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74770019	
Кадастровый номер:	50:28:0110221:852
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008b054b7401c3380283576ac5c8425188 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74770019			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
14.03.2024г. № КУВН-001/2024-74770019			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	68°5.6'	23.45	данные отсутствуют	50:28:0110221:2350	683023, край. Камчатский, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Чубарова, д. 8, кв. 8
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	50:28:0110221:2351	442300, обл. Пензенская, р-н. Городищенский, г. Сурск, ул. Комсомольская, д. 15
3	1.1.2	1.1.3	160°16.3'	20.89	данные отсутствуют	50:28:0110221:856	адрес отсутствует
4	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	50:28:0110221:2349	край. Камчатский, г. Петропавловск-Камчатский, пр-кт. Рыбаков, д. 14, кв. 22
5	1.1.3	1.1.4	160°3.0'	13.51	данные отсутствуют	50:28:0110221:855	адрес отсутствует
6	1.1.4	1.1.5	249°18.7'	23.41	данные отсутствуют	50:28:0110221:853	г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 83, кв. 29
7	1.1.5	1.1.6	339°58.5'	8.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.6	1.1.1	340°10.9'	25.81	данные отсутствуют	50:28:0110221:850	адрес отсутствует

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B05887401CB3802B3576ACD38425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11	
14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74770019				
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412571.16	2206765.72	Закрепление отсутствует	0.1
2	412579.91	2206787.48	Закрепление отсутствует	0.1
3	412560.25	2206794.53	Закрепление отсутствует	0.1
4	412547.55	2206799.14	Закрепление отсутствует	0.1
5	412539.28	2206777.24	Закрепление отсутствует	0.1
6	412546.88	2206774.47	Закрепление отсутствует	0.1
1	412571.16	2206765.72	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 06ВВ05687401СВ38D2B3576АСДС3425108</small> <small>Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74770019			
Кадастровый номер:		50:28:0110221:852	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИ1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7267/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность</p>

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005687401CB38D2B3576ACD8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	полное наименование должности	инициалы, фамилия
--	-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74770019			
Кадастровый номер:		50:28-0110221-852	
		которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50:28-6.96; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта; Номер: б/н	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B05687401CB38D2B3576ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия	

Задание на оценку № _____
по рамочному договору возмездного оказания услуг по оценке
от 06 сентября 2023 г. № 541/2023/ДФУ

г. Москва «06» марта 2023г.
Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем
«Заказчик», в лице Малкова Якова Владимировича, действующего на основании
Устава / доверенности от «05» октября 2023 года № 350000/2741-Д,
удостоверенной Юдиным Максимом Юрьевичем, временно исполняющим
обязанности нотариуса г. Москвы Цветкова Сергея Александровича,
зарегистрировано в реестре № 77/597-н/77-2023-6-1104, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и
оценки», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального
директора Русакова Павла Владимировича, действующего на основании Устава, с
другой стороны, подписали настоящее Задание на оценку (далее – Задание) к
рамочному договору возмездного оказания услуг по оценке от 06.09.2023 №
541/2023/ДФУ (далее – Договор) со следующими условиями:

1. Объект оценки № 1¹.

- 1.1. Объект оценки: земельный участок: Московская область, г. Домодедово,
д. Матчино, КН 50:28:0110221:852.
- 1.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для
идентификации каждой из его частей (при наличии): земельный участок.
- 1.3. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на
доступные для Представителей Исполнителя документы, содержащие такие
характеристики: земельный участок, площадь 800 +/- 10.
- 1.4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта
оценки: право собственности.
- 1.5. Наличие ограничений (обременений): Ипотека в силу закона.
- 1.6. Цель оценки: Банкротство.
- 1.7. Предпосылки стоимости²: _____.
- 1.8. Вид стоимости Объекта оценки: рыночная и ликвидационная стоимости (исходя
из срока экспозиции в 180 дней).
- 1.9. Дата определения стоимости Объекта оценки: _____.
- 1.10. Дата осмотра Объекта оценки: _____.
- 1.11. Специальные допущения / иные существенные допущения: _____.
- 1.12. Ограничения оценки: _____.
- 1.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета:
_____.
- 1.14. Предполагаемые пользователи результата оценки и Отчета (помимо
Заказчика оценки): _____.
- 1.15. Предполагаемое использование результатов оценки: принятие
управленческих решений.
- 1.16. Форма составления Отчета: электронно.
- 1.17. Формы представления итоговой стоимости³: _____.

¹ Слова «Объект № 1», «Объект № 2» и т.д. включаются в случае оценки нескольких Объектов.

² При необходимости.

³ Оценка стоимости приводится с указанием возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

1.18. Порядок и сроки предоставления Заказчиком информации Исполнителю: электронный / в бумажном виде (*выбрать нужное*) в срок электронный, 3 рабочих дня.

1.19. Особенности осмотра Объекта оценки: необходимо проведение внешнего осмотра.

1.20. Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта оценки:

1.21. Препятствия к осмотру Объекта оценки: _____.

1.22. Необходимость привлечения Исполнителем отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):

1.23. Оценку осуществляет(ют) следующий(ие) оценщик(и) – штатный(е) работник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)) Русаков Павел Владимирович; Коголь Мария Михайловна; Симакова Ирина Юрьевна; Ерохина Кристина Игоревна.

Оценщик Русаков Павел Владимирович является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «РОО», включен в реестр оценщиков 10 августа 2009 года за регистрационным № 005871. Место нахождения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/2404769503 от 27.06.2023; период страхования: с 04.07.2023 по 03.07.2024; страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов рублей).

Оценщик Коголь Мария Михайловна является членом НП саморегулируемой организации оценщиков «Деловой союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 марта 2014 года за регистрационным № 0703. Место нахождения: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д. 31, оф. 205. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/2296276721 от 13.12.2022; период страхования: с 10.01.2023 по 09.01.24; страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей).

Оценщик Симакова Ирина Юрьевна является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «РОО», включен в реестр оценщиков 17 октября 2016 года за регистрационным № 009999. Место нахождения: 119180, 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/2296272303 от 13.12.2022; период страхования: с 23.12.2022 по 22.12.2023; страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей).

Оценщик Ерохина Кристина Игоревна является членом саморегулируемой организации Ассоциация «РОО». Включен в реестр оценщиков 27 июня 2023 года за регистрационным № 010697. Место нахождения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с полисом страхования ответственности оценщика №922/2335528416 от 28.02.2023; период страхования: 01.03.2023 по 29.02.2024; страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов рублей).

1.24. Оценка Объекта оценки будет проводиться в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении оценки Объекта оценки будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая организация Ассоциация «Русское общество оценщиков»; Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»⁴.

1.25. Стоимость услуг по оценке Объекта оценки: 7 950 (семь тысяч девятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек (НДС не облагается)⁵.

2. Объект оценки № 2.

3. При оказании услуг Исполнитель в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Представителями Исполнителя во исполнение настоящего Задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Риск ответственности Исполнителя по основаниям, указанным в настоящем пункте, на момент подписания Сторонами настоящего Задания застрахован в соответствии с Полисом № 922/2440594617, выданным САО РЕСО Гарантия 25.08.2023, действующим с 02.09.2023 по 01.09.2024, страховая сумма 1 001 000 000 (один миллиард один миллион) рублей.

Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и статьей 24.6 Федерального закона, в связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.

4. Срок проведения оценки в соответствии с настоящим Заданием: 3 ⁶ рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

⁴ Указывается полное наименование саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются Представители Исполнителя.

⁵ Указывается в соответствии с п. 3.1 Договора.

⁶ Указывается в соответствии с п. 5.4 Договора.

5. Настоящее Задание вступает в силу с момента подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

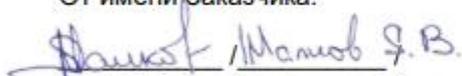
6. Вариант 1. Настоящее Задание составлено в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.

или

Вариант 2. Настоящее Задание составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:


М.П.

Заказчик:
Малков Я.В.

От имени Исполнителя:

_____/_____/_____
М.П.

Исполнитель:
Русаков П.В.