

# ООО «Энергостар»

Оценка всех видов имущества

Мы находим решение любых задач,  
ценим репутацию, время и надежно  
храним секреты клиентов

+7903-377-2423, energostar34@mail.ru



**УТВЕРЖДАЮ**  
Директор ООО «Энергостар»  
07.11.2022 г.  
/Д.А. Богомолов /

## Отчет об оценке №1289НД-2022/10

об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества:  
Земельный участок кад.№50:30:0020110:6590 и расположенные на нём объекты  
капитального строительства кад.№50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432,  
земельный участок кад.№50:30:0020110:6589



Дата оценки: «07» ноября 2022 г.

Срок проведения оценки: «27» октября 2022 г. – «07» ноября 2022 г.

Дата составления отчета: «07» ноября 2022 г.

г. Волжский, 2022

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Арбитражному управляющему  
Романовой Ю.А.

Уважаемая Юлия Алексеевна!

В соответствии с договором №1289-2022/10 от «27» октября 2022 г. между ООО «Энергостар» и гр. Арбитражный управляющий Романова Юлия Алексеевна специалистами нашей фирмы произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества:

| № | Наименование  |
|---|---|
| 1 | Земельный участок кад.№50:30:0020110:6590 и расположенные на нём объекты капитального строительства кад.№50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432 |
| 2 | Земельный участок кад.№50:30:0020110:6589   |

Оценка (в соответствии с Заданием на оценку) проводилась с целью определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка выполнена по состоянию на «07» ноября 2022 года

в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.1998 г., ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", N 127-ФЗ от 26.10.2002, Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, №7, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет».

Нами не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же как и легитимности прав собственности на оцениваемый объект.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Заключение о стоимости объекта действительно только для объекта в целом.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и выполненные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет:

| Наименование объекта  | Рыночная стоимость, руб. |
|---|--------------------------|
| Земельный участок кад.№50:30:0020110:6590 и расположенные на нём объекты капитального строительства кад.№50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432 | 1 430 000,00             |
| Земельный участок кад.№50:30:0020110:6589   | 218 000,00               |

Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,  
Директор ООО «Энергостар»



Богомолов Д.А.

«07» ноября 2022 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |    |
|--|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....  | 4  |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....   | 6  |
| 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....   | 8  |
| 4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....  | 10 |
| 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....  | 11 |
| 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....   | 12 |
| 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....   | 15 |
| 8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....   | 16 |
| 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 17 |
| 10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 24 |
| 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 28 |
| 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 44 |
| 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....                             | 45 |
| 14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....  | 55 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ.....  | 71 |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор №1289-2022/10 от «27» октября 2022 г., заключенный между Арбитражный управляющий Романова Юлия Алексеевна – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Энергостар» в лице директора Богомолова Дмитрия Александровича – Исполнителем с другой стороны.

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.1 - Идентификация объекта оценки\*

| № п/п | Идентификация объекта оценки                        |  |
|-------|---|--|
| 1     | Объект оценки                                       | Земельный участок  |
| 2     | Местоположение                                      | Московская область, р-н Егорьевский, п Шувое, Российская Федерация |
| 3     | Категория земель                                    | Земли населенных пунктов   |
| 4     | Разрешенное использование                           | Для индивидуального жилищного строительства                        |
| 5     | Площадь, кв.м.                                      | 500  |
| 6     | Кадастровый номер                                   | 50:30:0020110:6589   |
| 7     | Имущественные права на объект оценки                | Право собственности  |
| 8     | Правообладатель                                     | Федоров Алексей Алексеевич   |
| 9     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Не зарегистрировано  |

\* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 27.10.2022 г. № КУВИ-001/2022-190822443

Таблица 1.2.2 - Идентификация объекта оценки\*

| № п/п | Идентификация объекта оценки                        |  |
|-------|---|--|
| 1     | Объект оценки                                       | Земельный участок  |
| 2     | Местоположение                                      | Московская область, р-н Егорьевский, п Шувое, Российская Федерация |
| 3     | Категория земель                                    | Земли населенных пунктов   |
| 4     | Разрешенное использование                           | Для индивидуального жилищного строительства                        |
| 5     | Площадь, кв.м.                                      | 1000   |
| 6     | Кадастровый номер                                   | 50:30:0020110:6590   |
| 7     | Имущественные права на объект оценки                | Право собственности  |
| 8     | Правообладатель                                     | Федоров Алексей Алексеевич   |
| 9     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Не зарегистрировано  |

\* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.

Таблица 1.2.3 - Идентификация объекта оценки\*

| № п/п | Идентификация объекта оценки                 |   |
|-------|--|---|
| 1     | Объект оценки                                | Жилой дом   |
| 2     | Местоположение                               | Московская область, Егорьевский район, п. Шувое, ул. Озерная, д. 34 |
| 3     | Назначение                                   | жилое   |
| 4     | Текущее использование                        | Не используется   |
| 5     | Площадь, кв.м.                               | 127,4   |
| 6     | Этажность                                    | 2, в том числе подземных 0  |
| 7     | Кадастровый номер                            | 50:30:0020110:5841  |
| 8     | Имущественные права на объект оценки         | Право собственности   |
| 9     | Правообладатель                              | Федоров Алексей Алексеевич  |
| 10    | Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрировано   |

\* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.

**Таблица 1.2.4 - Идентификация объекта оценки\***

| № п/п | Идентификация объекта оценки                 |   |
|-------|--|---|
| 1     | Объект оценки                                | Баня  |
| 2     | Местоположение                               | Московская область, Егорьевский район, п. Шувое, ул. Озерная, д. 34 |
| 3     | Назначение                                   | Нежилое   |
| 4     | Текущее использование                        | Не используется   |
| 5     | Площадь, кв.м.                               | 60  |
| 6     | Этажность                                    | 1, в том числе подземных 0  |
| 7     | Кадастровый номер                            | 50:30:0020110:6432  |
| 8     | Имущественные права на объект оценки         | Право собственности   |
| 9     | Правообладатель                              | Федоров Алексей Алексеевич  |
| 10    | Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрировано   |

\* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.

### **1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

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

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях:

**Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта**

| № | Наименование объекта  | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|---|---|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1 | Земельный участок кад.№50:30:0020110:6590 и расположенные на нём объекты капитального строительства кад.№50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432 | Не применялся          | 1 430 000,00               | Не применялся         |
| 2 | Земельный участок кад.№50:30:0020110:6589   | Не применялся          | 218 000,00                 | Не применялся         |

### **1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки с учётом всех допущений, ограничений и округления, составляет:

| Наименование объекта  | Рыночная стоимость, руб. |
|---|--------------------------|
| Земельный участок кад.№50:30:0020110:6590 и расположенные на нём объекты капитального строительства кад.№50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432 | 1 430 000,00             |
| Земельный участок кад.№50:30:0020110:6589   | 218 000,00               |

### **1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

| № п/п | Наименование  | Информация  |  |
|-------|---|---|--|
| 1.    | Объект оценки   | Объекты недвижимости  |  |
| 1.1.  | Наименование  | №   | Наименование   |
|       |   | 1   | Земельный участок кад.№50:30:0020110:6590 и расположенные на нём объекты капитального строительства кад.№50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432  |
|       |   | 2   | Земельный участок кад.№50:30:0020110:6589  |
| 1.2.  | Адрес   | №   | Адрес  |
|       |   | 1   | Земельный участок кад.№50:30:0020110:6590 и расположенные на нём объекты капитального строительства кад.№50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432<br>Московская область, Егорьевский район, п. Шувое, ул. Озерная, д. 34 |
|       |   | 2   | Земельный участок кад.№50:30:0020110:6589<br>Московская область, р-н Егорьевский, п Шувое, Российская Федерация  |
| 1.3.  | Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из составных частей, а также характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщиков документы, содержащие такие характеристики |   |  |
|       | земельный участок   | Земельный участок кад.№ 50:30:0020110:6590<br>Земельный участок кад.№ 50:30:0020110:6589  |  |
|       | объект капитального строительства   | Жилой дом кад.№ 50:30:0020110:5841<br>Баня кад.№ 50:30:0020110:6432   |  |
| 1.4.  | Текущее использование Объекта оценки  | Не используются   |  |
| 1.5.  | Балансовая стоимость на дату оценки, руб.   | Данные отсутствуют  |  |
| 2.    | Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки  |   |  |
| 2.1.  | Вид права (объем прав, подлежащих оценке)   |   |  |
|       | на земельный участок  | Право собственности   |  |
|       | на объекты капитального строительства   | Право собственности   |  |
| 2.2.  | Ограничения (обременения), указанных прав   |   |  |
|       | на земельный участок  | Не зарегистрировано   |  |
|       | на объекты капитального строительства   | Не зарегистрировано   |  |
| 2.3.  | Обладатель указанных прав   | Гр. Федоров Алексей Алексеевич  |  |
| 3.    | Цель оценки   | Определение рыночной стоимости.   |  |
| 4.    | Иные расчетные величины   | Не определяются   |  |
| 5.    | Предполагаемое использование результатов оценки   | На торги  |  |
| 6.    | Вид стоимости   | Рыночная  |  |
| 7.    | Дата оценки   | «07» ноября 2022 г.   |  |
| 8.    | Срок проведения оценки  | 27.10.2022-07.11.2022 г.  |  |
| 9.    | Осмотр объекта оценки   | -   |  |
| 10.   | Допущения, на которых должна основываться оценка  | <p>1. После согласования результатов Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости, в котором, по его мнению, может находиться оценка стоимости.</p> <p>2. Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение.</p> <p>3. Другие допущения на дату заключения настоящего Договора не</p> |  |

| № п/п | Наименование | Информация  |
|-------|--------------|---|
|       |              | установлены. В случае если Оценщиками будут сделаны дополнительные допущения, то они должны быть отражены в Отчете. |
| 11.   | Примечания   | -   |

### **3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

#### **3.1. Заявление о соответствии<sup>1</sup>**

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Энергостар» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

#### **3.2. Заявление о соблюдении<sup>2</sup>**

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

---

<sup>1</sup> При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

<sup>2</sup> Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3,7), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 года № 611;
- стандарты и правила оценщиков СРО «Экспертный Совет»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО № 1).

## **4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО № 1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1).

- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. (п. 25 ФСО 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО 1).

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| Сведения о Заказчике оценки  |  |
|--|--|
| Заказчик   | Романова Юлия Алексеевна   |
| Реквизиты  | ИНН 352704632948, СНИЛС № 128-377-928-00, почтовый адрес: 160022, Вологодская обл., г. Вологда, а/я 22; эл. почта: info@romanovapartners.ru - член Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» (ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434, адрес: 121059, г. Москва, Бережковская набережная, д. 10, офис 200) |
| Сведения об оценщике   |  |
| Оценщик  | Богомолов Дмитрий Александрович  |
| Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:  | организационно-правовая форма юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью; полное наименование юридического лица: «Энергостар»   |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)  | 1133435000654  |
| Дата присвоения ОГРН   | 20.11.2013   |
| Место нахождения   | 404120 Волгоградская обл., г.Волжский, ул. пр. им. Ленина, 104-109   |
| Телефон, электронная почта оценщика  | 8903-377-2423, <a href="mailto:energostar34@mail.ru">energostar34@mail.ru</a>  |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке | требование о независимости выполнено   |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков   | Свидетельство о членстве в Ассоциация СРО «Экспертный Совет» №1648 от 29.05.2017 г.  |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности  | Диплом о профессиональной переподготовке №772400404262 от 06.02.2015 г. НОУ ВПО МФПУ «Синергия»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023118-1 от 25.06.2021 г.   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика  | Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика САО «ВСК» №2000SB4001330 срок действия с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г. на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей.   |
| Сведения о страховании профессиональной деятельности исполнителя   | Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика САО «ВСК» № 2200SB40R3100 срок действия с 11.05.2022 г. по 10.05.2023 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей   |
| Стаж работы в оценочной деятельности   | с 2015 года  |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах  | Не привлекались  |

## **6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

### **6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п. 12 ФСО № 3).
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

### **6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения**

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО № 3).
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для

определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО № 1).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Договором* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских

наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### ***6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком***

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение.

- Физическое состояние объектов капитального строительства оценивается как «Неудовлетворительное».

## **7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **7.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

**Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных**

| № п/п | Перечень данных            | Источник получения  |
|-------|----------------------------|---|
| 1     | Правовая информация        | Выписка из ЕГРН от 27.10.2022 г. № КУВИ-001/2022-190822443<br>Выписки из ЕГРН от 22.08.2022 г.  |
| 2     | Технические характеристики | Выписка из ЕГРН от 27.10.2022 г. № КУВИ-001/2022-190822443<br>Выписки из ЕГРН от 22.08.2022 г.  |
| 3     | Бухгалтерская информация   | Информация Заказчиком не предоставлена  |
| 4     | Рыночная информация        | На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.<br>На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов. |

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### **7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:**

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
2. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
3. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
4. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
5. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
7. «Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.
8. «Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.
9. Справочник оценщика недвижимости. «Жилые дома», Лейфер Л.А 2021 г.

## **8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

*Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:*

*Федеральные законы:*

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, №13-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.06.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 09.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015, № 145-ФЗ от 08.06.2015, № 216-ФЗ от 13.07.2015, № 224-ФЗ от 13.07.2015, № 111-ФЗ от 26.04.2016, № 172-ФЗ от 02.06.2016, № 221-ФЗ от 23.06.2016, № 360-ФЗ от 03.07.2016, № 274-ФЗ от 29.07.2017).

*Федеральные стандарты оценки:*

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года

### **8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.**

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2 ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, п. 2 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015, ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015, п. 2 ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

## **9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (ст. 8 ФСО № 3).

**Объект оценки:** Земельный участок кад.№50:30:0020110:6590 и расположенные на нём объекты капитального строительства кад.№50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432, земельный участок кад.№50:30:0020110:6589.

### **9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки**

Имущественные права на объект оценки: Право собственности. Собственник – гр. Федоров Алексей Алексеевич.

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

#### **9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки**

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

#### **9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества**

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав

относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

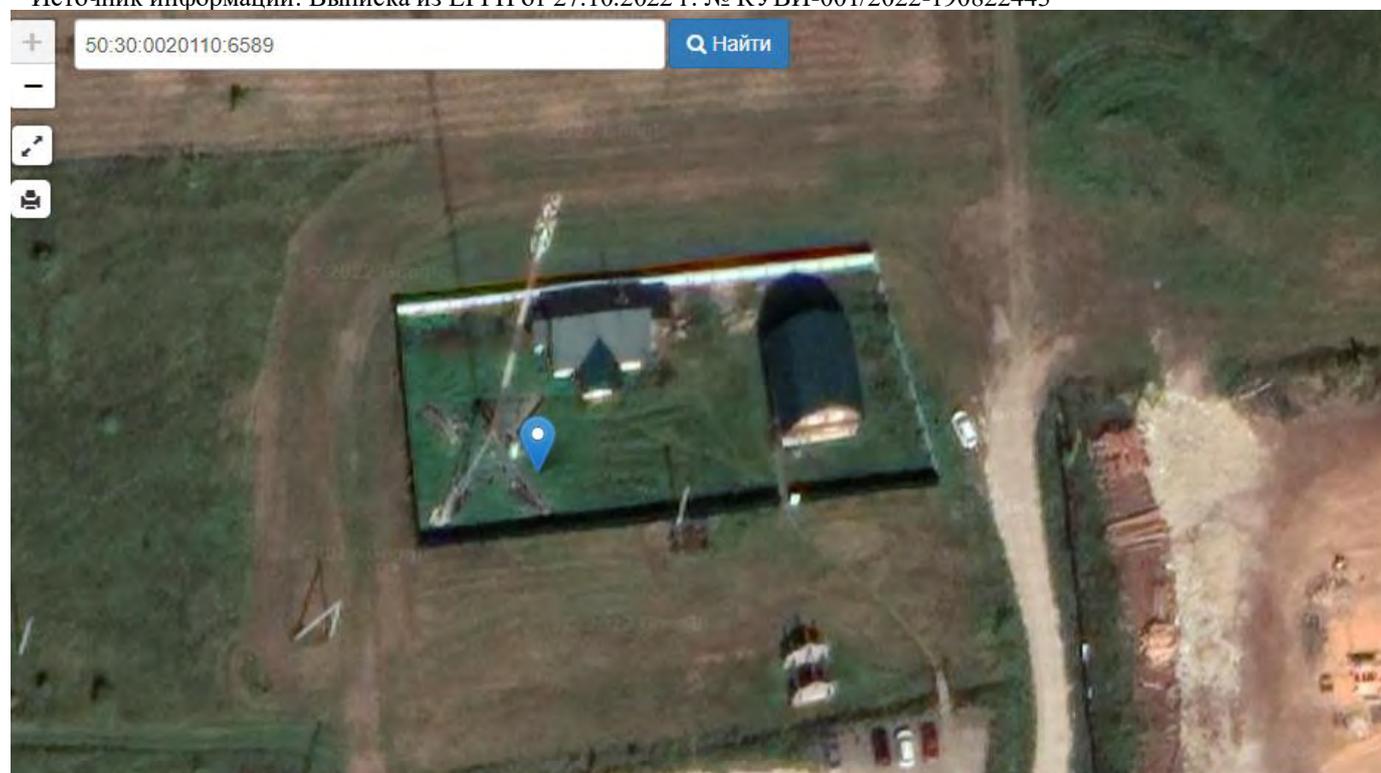
Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблицах.

**Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества\***

| № п/п | Идентификация объекта оценки                        |  |
|-------|---|--|
| 1     | Объект оценки                                       | Земельный участок  |
| 2     | Местоположение                                      | Московская область, р-н Егорьевский, п Шувое, Российская Федерация |
| 3     | Категория земель                                    | Земли населенных пунктов   |
| 4     | Разрешенное использование                           | Для индивидуального жилищного строительства                        |
| 5     | Площадь, кв.м.                                      | 500  |
| 6     | Кадастровый номер                                   | 50:30:0020110:6589   |
| 7     | Имущественные права на объект оценки                | Право собственности  |
| 8     | Правообладатель                                     | Федоров Алексей Алексеевич   |
| 9     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Не зарегистрировано  |
| 10    | Рельеф  | Рельеф участка – спокойный, ровный                                 |
| 11    | Форма   | Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей                |
| 12    | Плотность застройки                                 | Средняя  |

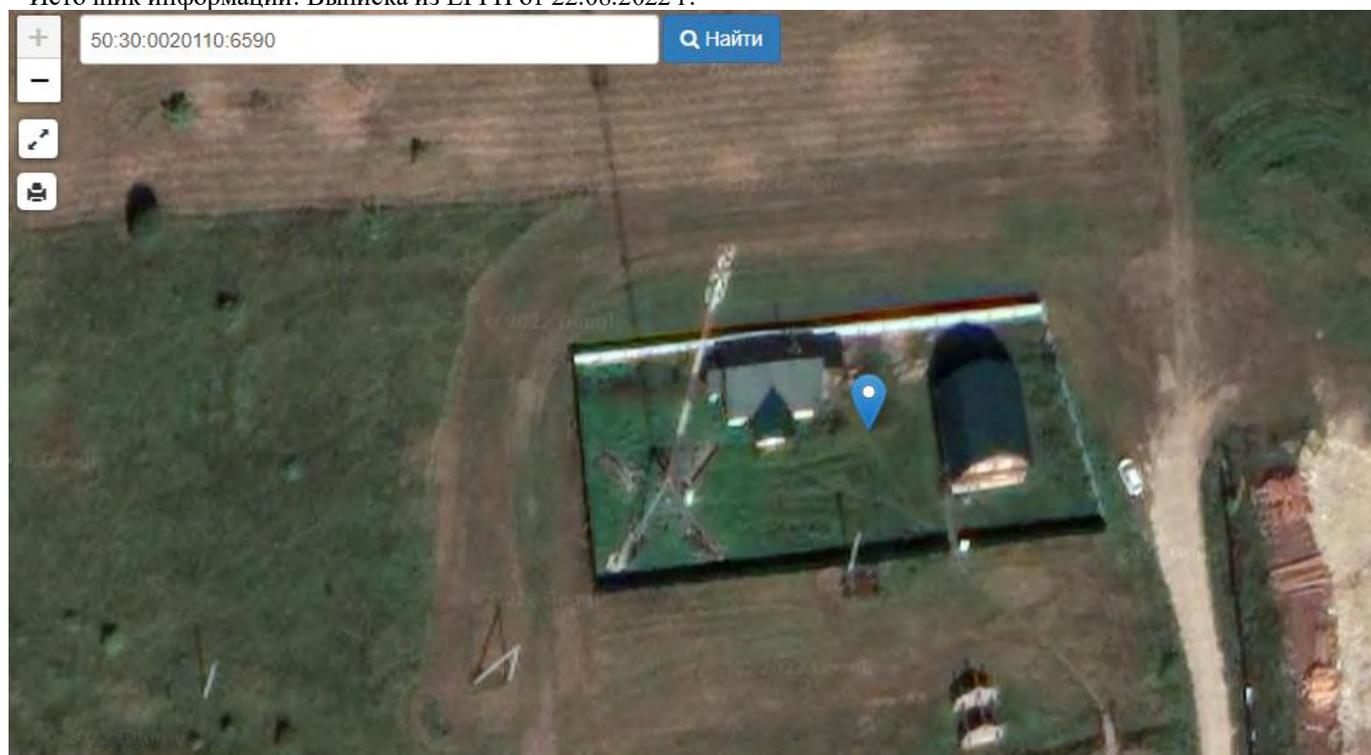
\* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 27.10.2022 г. № КУВИ-001/2022-190822443



**Таблица 9.2 – Сведения о физических свойствах имущества\***

| № п/п | Идентификация объекта оценки                        |  |
|-------|---|--|
| 1     | Объект оценки                                       | Земельный участок  |
| 2     | Местоположение                                      | Московская область, р-н Егорьевский, п Шувое, Российская Федерация |
| 3     | Категория земель                                    | Земли населенных пунктов   |
| 4     | Разрешенное использование                           | Для индивидуального жилищного строительства                        |
| 5     | Площадь, кв.м.                                      | 1000   |
| 6     | Кадастровый номер                                   | 50:30:0020110:6590   |
| 7     | Имущественные права на объект оценки                | Право собственности  |
| 8     | Правообладатель                                     | Федоров Алексей Алексеевич   |
| 9     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Не зарегистрировано  |
| 10    | Рельеф  | Рельеф участка – спокойный, ровный                                 |
| 11    | Форма   | Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей                |
| 12    | Плотность застройки                                 | Средняя  |

\* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.



**Таблица 9.3 – Сведения о физических свойствах имущества\***

| № п/п | Идентификация объекта оценки                 |   |
|-------|--|---|
| 1     | Объект оценки                                | Жилой дом   |
| 2     | Местоположение                               | Московская область, Егорьевский район, п. Шувое, ул. Озерная, д. 34 |
| 3     | Назначение                                   | жилое   |
| 4     | Текущее использование                        | Не используется   |
| 5     | Площадь, кв.м.                               | 127,4   |
| 6     | Этажность                                    | 2, в том числе подземных 0  |
| 7     | Кадастровый номер                            | 50:30:0020110:5841  |
| 8     | Имущественные права на объект оценки         | Право собственности   |
| 9     | Правообладатель                              | Федоров Алексей Алексеевич  |
| 10    | Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрировано   |

\* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.



**Таблица 9.4 – Сведения о физических свойствах имущества\***

| № п/п | Идентификация объекта оценки                 |   |
|-------|--|---|
| 1     | Объект оценки                                | Баня  |
| 2     | Местоположение                               | Московская область, Егорьевский район, п. Шувое, ул. Озерная, д. 34 |
| 3     | Назначение                                   | Нежилое   |
| 4     | Текущее использование                        | Не используется   |
| 5     | Площадь, кв.м.                               | 60  |
| 6     | Этажность                                    | 1, в том числе подземных 0  |
| 7     | Кадастровый номер                            | 50:30:0020110:6432  |
| 8     | Имущественные права на объект оценки         | Право собственности   |
| 9     | Правообладатель                              | Федоров Алексей Алексеевич  |
| 10    | Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрировано   |

\* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 22.08.2022 г.



Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

**Таблица 9.5 Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки**

| Параметр                     | Значение                   |
|------------------------------|----------------------------|
| Тип здания                   | Жилой дом                  |
| Количество этажей в здании   | 2, в том числе подземных 0 |
| Наружные стены (материал)    | Деревянные                 |
| Год завершения строительства | 2013                       |
| Состояние фасада жилого дома | Неудовлетворительный       |

Источник: данные предоставленных документов

**Таблица 9.6 Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки**

| Параметр                     | Значение                   |
|------------------------------|----------------------------|
| Тип здания                   | Баня                       |
| Количество этажей в здании   | 1, в том числе подземных 0 |
| Наружные стены (материал)    | Деревянные                 |
| Год завершения строительства | 2016                       |
| Состояние фасада жилого дома | Неудовлетворительный       |

Источник: данные предоставленных документов

#### **9.1.4 Сведения об износе:**

*Накопленный износ* – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом

оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Состояние объекта оценки оценивалось экспертным путем. Физическое состояние объектов капитального строительства оценивается как «Неудовлетворительное».

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Земельный участок не подвержен износу.

#### **9.1.5 Сведения об устареваниях:**

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.**

**Функциональное устаревание (обесценение)** – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального устаревания у Объекта оценки.

Земельный участок не подвержен устареванию.

**Экономическое устаревание** – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

Оценщик не выявил существенных признаков экономического устаревания у Объектов оценки.

Земельный участок не подвержен устареванию.

#### **9.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки:**

**1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:**

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

**Движимое имущество** – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:**

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

**Здания** – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

**Сооружения** – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

**Передаточные устройства** – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

**Нежилые помещения** – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

**Жилые помещения** – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к домам на земельном участке, к земельным

участкам.

По данным предоставленным Заказчиком Объект оценки не используется по своему функциональному назначению.

### ***9.3 Балансовая стоимость Объекта оценки***

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

### ***9.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость***

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

### ***9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки***

Имущественные права на объект оценки: Право собственности. Собственник – гр. Федоров Алексей Алексеевич.

### ***9.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 27.10.2022 г. № КУВИ-001/2022-190822443
- Выписки из ЕГРН от 22.08.2022 г.

## **10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Московская область**

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

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Область состоит из 52 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 60 городских округов.

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

Физико-географическая характеристика

Географическое положение

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

Площадь области 45,8 тыс. км<sup>2</sup>. Это 55-й по территории субъект, занимающий 0,27 % площади страны.

Рельеф

Рельеф Московской области преимущественно равнинный; западную часть занимают холмистые возвышенности (высоты больше 160 м), восточную — обширные низменности.

Климат

Климат Московской области умеренно континентальный, со снежной, умеренно-холодной зимой и влажным, умеренно тёплым летом. Важнейшим климатообразующим фактором является западный перенос воздушных масс. Сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. Вместе с тем, в восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет  $-13\text{ }^{\circ}\text{C}$ . Характерной чертой климата региона является также значительная изменчивость погодных условий от года к году.

Население

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 708 499 чел. (2021). Плотность населения — 173,89 чел./км<sup>2</sup> (2021).

Средняя плотность населения — 173,89 чел./км<sup>2</sup> (2021) — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 81,18 % (2020) (по данным на 2010 год — 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км<sup>2</sup>; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км<sup>2</sup>).



Рисунок 1. – Расположение Московской области на карте Российской Федерации

\*Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>.

### **Егорьевский район (Городской округ Егорьевск)**

Егорьевск — административно-территориальная единица (город областного подчинения с административной территорией), в границах которой создано муниципальное образование городской округ Егорьевск на востоке Московской области России. До 2015 года его территорию занимал Егорьевский район.

#### **География**

Площадь территории округа составляет 1717,06 км<sup>2</sup>. Округ граничит с городским округом Воскресенском, городским округом Коломной, городским округом Луховицы, Орехово-Зуевским Городским округом и городским округом Шатурой Московской области, а также с Клепиковским районом Рязанской области.

Большую часть территории округа, 60 %, занимают леса. Егорьевск — это ворота в знаменитую Мещёру, где господствуют медленно текущие реки с заболоченными долинами, многочисленные озера, вязкие болота и чистые родники. Мещёру воспел Константин Паустовский, называя её «краем бревенчатых погостов из крестьянских сказок, загадочных болотных мшар, таинственных лесных озёр и заколдованной тишины».

Взглянуть на мещёрскую природу можно в зоне отдыха «Любляна». Происхождение названия здешнего озера может быть интересным. Так, начиная с X века, часто называли водоёмы, в которых происходили массовые крещения славян.

Богат животный мир — встречаются лоси, кабаны, лисы, зайцы, белки, еноты, куницы, но всё реже можно встретить бобров, горностаев, выхухолей. В последние годы в лесах появилось много волков, которые наносят значительный урон лесным обитателям. Изредка появляется рысь. Из птиц гнездятся глухари, тетерева, рябчики. В глухих местах, на болотах встречаются скопа и орлан-белохвост, занесённые в Красную книгу.

#### **Население**

Численность населения городского округа составляет 111 317 чел. (2021)

#### **Урбанизация**

В городских условиях (город Егорьевск и рп Рязановский) проживают 66,9 % населения городского округа.



Рисунок 2. – Расположение Егорьевского района (г.о. Егорьевск) на карте Московской области

\*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

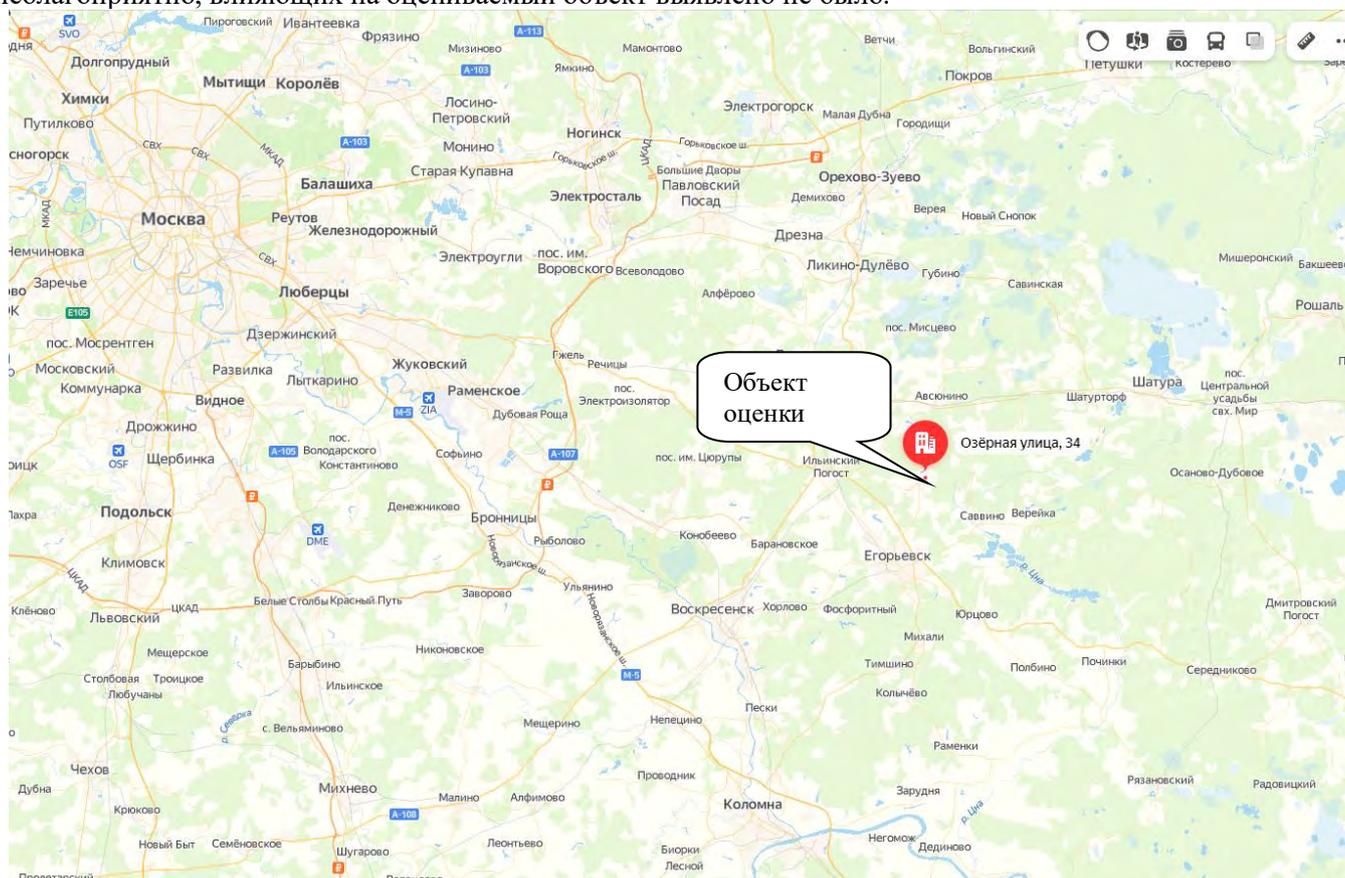
### *Анализ локального месторасположения*

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – грунтовая дорога, парковка. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Коммерческая привлекательность – низкая за пределами города, что связано с местоположением.

Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.



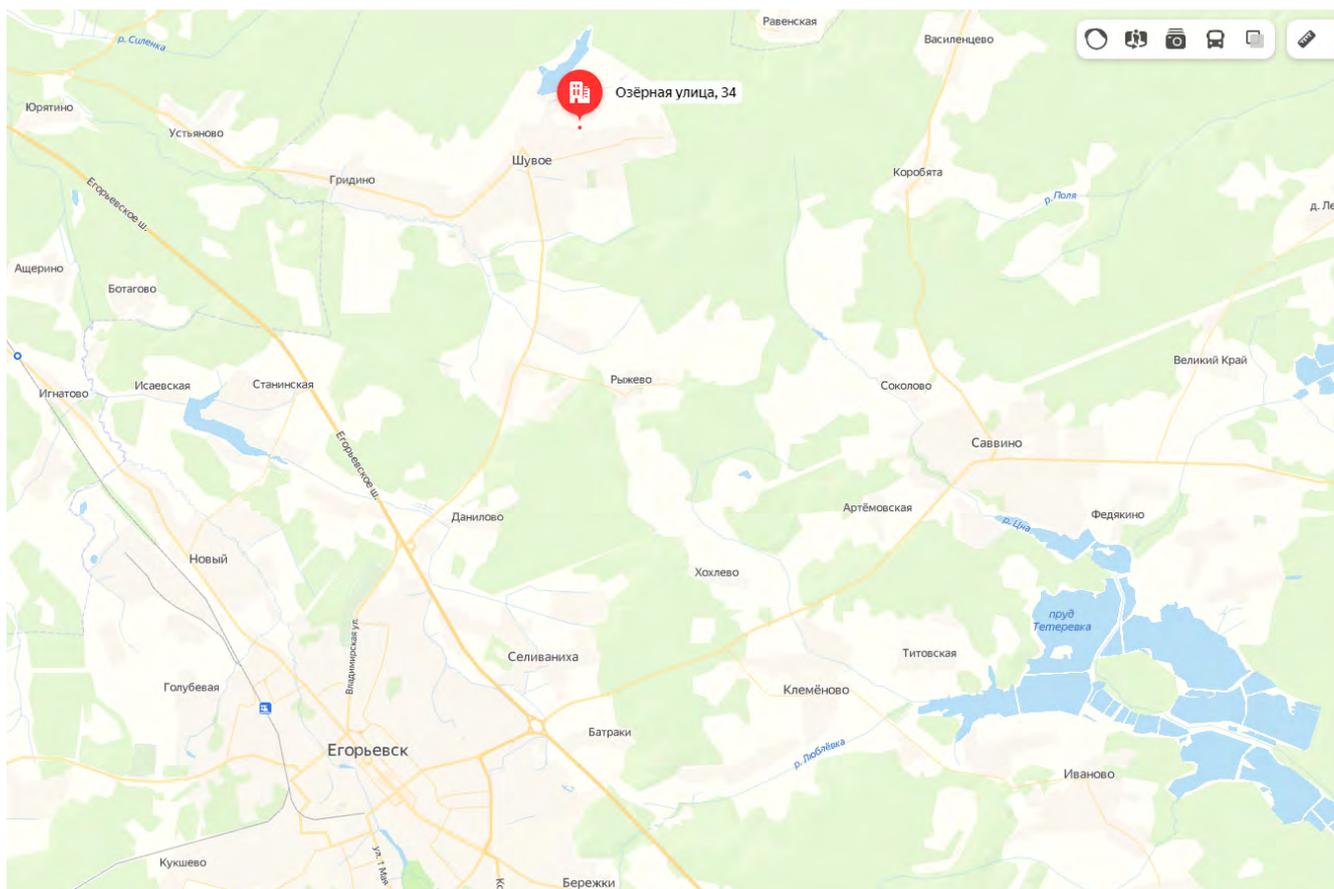


Рисунок 3 – Местоположение Объекта

\*Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

| I  | ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ |                           |   |
|--|--|---------------------------|---|
|  | И полугодие 2022 г.                            | В % к I полугодию 2021 г. | Справочно I полугодие 2021 г. в % к I полугодию 2020 г. |
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей    | 69292,8 <sup>1)</sup>                          | 99,6                      | 105,0   |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 9722,3   | 107,8                     | 107,8   |
| Реальные располагаемые денежные доходы     |  | 99,2 <sup>2)</sup>        | 101,7   |

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

|   | Август 2022 г. | В % к           |              | Январь-август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г. | Справочно                            |              |  |
|---|----------------|-----------------|--------------|--|--------------------------------------|--------------|--|
|   |                | августу 2021 г. | июлю 2022 г. |  | август 2021 г. в % к августу 2020 г. | июлю 2021 г. | январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г. |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности              |                | 98,4            | 104,1        | 99,6   | 104,0                                | 102,7        | 106,1  |
| Индекс промышленного производства   |                | 99,9            | 101,8        | 100,9  | 105,6                                | 101,3        | 105,6  |
| Производство сельского хозяйства, млрд рублей   | 906,7          | 108,8           | 120,7        | 104,6  | 89,7                                 | 111,8        | 97,4   |
| Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений           | 9,1            | 107,9           | 113,2        | 133,3  | 126,1                                | 113,6        | 129,3  |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км   | 457,8          | 95,8            | 101,9        | 99,2   | 106,2                                | 100,9        | 105,9  |
| в том числе железнодорожного транспорта   | 220,8          | 99,8            | 103,2        | 100,7  | 102,0                                | 101,7        | 104,7  |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей  | 3640,5         | 91,2            | 103,3        | 95,1   | 105,8                                | 103,3        | 109,4  |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей  | 1075,0         | 102,5           | 104,2        | 104,0  | 115,2                                | 103,3        | 119,2  |
| Индекс потребительских цен  |                | 114,3           | 99,5         | 114,4  | 106,7                                | 100,2        | 106,0  |
| Индекс цен производителей промышленных товаров  |                | 103,8           | 99,0         | 117,7  | 128,6                                | 101,5        | 122,8  |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек                 | 2,9            | 85,1            | 98,5         | 78,9   | 69,8                                 | 97,8         | 91,7   |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,7            | 67,3            | 97,8         | 43,1   | 27,0                                 | 91,3         | 82,1   |

|   | Июль 2022 г. | В % к        |              | Январь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г. | Справочно                       |              |   |
|---|--------------|--------------|--------------|---|---------------------------------|--------------|---|
|   |              | июлю 2021 г. | июню 2022 г. |   | июль 2021 г. в % к июлю 2020 г. | июню 2021 г. | январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г. |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: |              |              |              |   |                                 |              |   |
| номинальная, рублей   | 62200        | 111,4        | 93,1         | 112,6   | 108,8                           | 93,8         | 109,3   |
| реальная  |              | 96,8         | 93,5         | 98,4  | 102,2                           | 93,5         | 103,2   |

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

## I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

|  | Январь<br>2022 г. | В % к               |                      | Справочно<br>январь 2021 г. в % к |                    |
|--|-------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|
|  |                   | январю<br>2021 года | декабрю<br>2021 года | январю<br>2020 г.                 | декабрю<br>2020 г. |
| Индекс промышленного<br>производства <sup>12)</sup>  | x                 | 111,0               | 61,4                 | 112,3                             | 60,2               |
| Объем отгруженных товаров<br>собственного производства,<br>выполненных работ и услуг<br>собственными силами по<br>«чистым» видам деятельности,<br>млн. рублей: |                   |                     |                      |                                   |                    |
| Добыча полезных ископаемых   | 781,2             | 120,6               | 78,2                 | 91,2 <sup>2)</sup>                | 70,7 <sup>2)</sup> |
| Обрабатывающие производства  | 269046,0          | 131,3               | 59,7                 | 118,0 <sup>2)</sup>               | 55,5 <sup>2)</sup> |
| Обеспечение электрической<br>энергией газом и паром;<br>кондиционирование воздуха  | 37046,0           | 106,9               | 97,4                 | 108,2 <sup>2)</sup>               | 96,1 <sup>2)</sup> |
| Водоснабжение; водоотведение,<br>организация сбора и утилизации<br>отходов, деятельность по<br>ликвидации загрязнений  | 8430,3            | 115,5               | 68,4                 | 121,9 <sup>2)</sup>               | 69,7 <sup>2)</sup> |
| Объем работ, выполненных по<br>виду деятельности<br>«Строительство», млн рублей  | 36302,4           | 156,0               | 42,3                 | 91,2 <sup>3)</sup>                | 25,3 <sup>3)</sup> |

<sup>12)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Данные за 2021 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

<sup>3)</sup> 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).

окончание

|   | Январь<br>2022 г. | В % к               |                      | Справочно<br>январь 2021 г. в % к |                     |
|---|-------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------|
|   |                   | январю<br>2021 года | декабрю<br>2021 года | январю<br>2020 г.                 | декабрю<br>2020 г.  |
| Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров <sup>1)</sup> | 1873,4            | 184,6               | x                    | 171,4 <sup>2)</sup>               | x                   |
| Инвестиции в основной капитал, млн рублей <sup>2), 3)</sup>   | 1144659,9         | 102,4               | x                    | 90,8                              | x                   |
| Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей                          | 666783,2          | 111,6               | 64,2                 | 107,7                             | 62,5                |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей  | 258154,5          | 105,0               | 75,8                 | 106,7                             | 79,7                |
| Оборот общественного питания, млн рублей  | 10626,9           | 111,3               | 92,3                 | 82,4                              | 101,3               |
| Объем платных услуг населению, млн рублей   | 54953,0           | 108,1               | 87,2                 | 100,2                             | 90,0                |
| Индекс потребительских цен, %   | x                 | 110,8               | 101,5                | 105,0                             | 100,6               |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек                                   | 20566             | 15,9                | 89,2                 | 577,9                             | 96,5                |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>4)</sup>                                  |                   |                     |                      |                                   |                     |
| номинальная, рублей   | 83116,6           | 111,3               | 128,6                | 107,9                             | 134,7               |
| реальная  | x                 | 101,4               | 127,7                | 103,1 <sup>5)</sup>               | 133,3 <sup>5)</sup> |

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

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

<sup>3)</sup> Данные за январь-декабрь 2021 г., январь-декабрь 2021 г. к январю-декабрю 2020 г., январь-декабрь 2020 г. к январю-декабрю 2019 г.

<sup>4)</sup> Данные приведены за декабрь 2021 г., декабрь 2021 г. к декабрю 2020 г., декабрь 2021 г. к ноябрю 2021 г., декабрь 2020 г. к декабрю 2019 г., декабрь 2020 г. к ноябрю 2020 г.

\*Источник информации: <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе%202022%20года».pdf>

Вывод: Социально-экономические показатели Московской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

### 11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее

привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объекты оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости.

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объект оценки относится к землям населенных пунктов.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г. представлена иная классификация. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

**Таблица 11.2.1 – Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования**

| № | Классы земель                       | Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК  | Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)   |
|---|-------------------------------------|--|---|
| 1 | Земли под индустриальную застройку  | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности | Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок<br>Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок<br>Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружения и объектов<br>Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов |
| 2 | Земли под торгово-офисную застройку | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности | Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания<br>Земельные участки для размещения гостиниц<br>Земельные участки для размещения административных и офисных   |

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
|     |  |   | зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии  |
| 3   | Земли сельскохозяйственного назначения   | Земли с/х назначения<br>Земли населенных пунктов              | Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)<br>Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения   |
| 4   | Земельные участки под жилую застройку    |   |   |
| 4.1 | Земельные участки под МЖС                | Земли населенных пунктов                                      | Земельные участки для размещения домов среднеэтажных жилых домов<br>Земельные участки для размещения домов многоэтажных жилых домов<br>Земельные участки общежитий  |
|     | Земельные участки под ИЖС                | Земли населенных пунктов<br>Земли с/х назначения              | Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства<br>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)<br>Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях<br>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений |
| 5   | Земельные участки под объекты рекреации  | Земли особо охраняемых территорий<br>Земли населенных пунктов | Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения<br>Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами  |
| 6   | Земельные участки под придорожный сервис | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности              | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)<br>Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса<br>Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей  |

В соответствии с данной таблицей и исходя из анализа окружающей застройки, объект оценки относится к землям под ИЖС.

### **11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента жилой недвижимости, к которому отнесен объект оценки, представлена в таблице.

**Таблица 11.3.1 – Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений в сегменте жилой недвижимости**

| Наименование             | Месторасположение                                  | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. | Стоимость за 1 кв.м., руб. | Источник информации   |
|--------------------------|--|----------------|-----------------|----------------------------|---|
| Дом с земельным участком | Московская область, г.о. Егорьевск, д. Сурово      | 128,1          | 2 900 000       | 22 638,6                   | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1281_m_na_uchastke_21_sot.2658212737">https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1281_m_na_uchastke_21_sot.2658212737</a> |
| Дом с земельным участком | Московская область, г.о. Егорьевск, СНТ Щеголёво-2 | 150            | 5 300 000       | 35 333,3                   | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_18_sot.2591823801">https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_18_sot.2591823801</a>   |
| Дом с земельным участком | Московская область, г.о. Егорьевск, д. Панино, 43  | 112            | 3 900 000       | 34 821,4                   | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_112m_na_uchastke_15sot.2413701642">https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_112m_na_uchastke_15sot.2413701642</a>       |
| Дом с земельным участком | Московская область, г.о. Егорьевск, пос. Шувое     | 54,4           | 2 400 000       | 44 117,6                   | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_544m_na_uchastke_125sot.2576840019">https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_544m_na_uchastke_125sot.2576840019</a>     |

|                          |  |    |           |          |   |
|--------------------------|--|----|-----------|----------|---|
| Дом с земельным участком | Московская область, г.о. Егорьевск, пос. Шувое, Коммунистическая ул. | 90 | 5 000 000 | 55 555,6 | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_90m_na_uchastke_15sot_2567532872">https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_90m_na_uchastke_15sot_2567532872</a>   |
| Дом с земельным участком | Московская область, г.о. Егорьевск, д. Подлужье                      | 60 | 4 500 000 | 75 000,0 | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_11sot_2539932151">https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_11sot_2539932151</a> |
| Дом с земельным участком | Московская область, г.о. Егорьевск, д. Данилово                      | 60 | 550 000   | 9 166,7  | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60m_na_uchastke_4sot_2562738131">https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60m_na_uchastke_4sot_2562738131</a>     |

Таким образом, для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 9 166,7 до 75 000,0 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента земельных участков, к которому отнесен объект оценки, представлена в таблице.

**Таблица 11.3.2 – Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений в сегменте земельных участков**

| Наименование      | Месторасположение  | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. | Стоимость за 1 кв.м., руб. | Источник информации   |
|-------------------|--|----------------|-----------------|----------------------------|---|
| Земельный участок | Московская область, г.о. Егорьевск, пос. Шувое                       | 1 080          | 500 000         | 462,96                     | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_108sot_izhs_2441989207">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_108sot_izhs_2441989207</a> |
| Земельный участок | Московская область, г.о. Егорьевск, д. Гридино                       | 1 200          | 700 000         | 583,33                     | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_2564008259">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_2564008259</a>   |
| Земельный участок | Московская область, г.о. Егорьевск, пос. Шувое, Ленинская ул.        | 1 400          | 800 000         | 571,43                     | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_izhs_337231818">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_izhs_337231818</a>     |
| Земельный участок | Московская область, г.о. Егорьевск, пос. Шувое, ул. Красная Заря, 61 | 1 000          | 750 000         | 750,00                     | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1755129355">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1755129355</a> |
| Земельный участок | Московская область, г.о. Егорьевск, пос. Шувое, ул. 8 Марта          | 600            | 650 000         | 1 083,33                   | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2183776994">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2183776994</a>     |
| Земельный участок | Московская область, г.о. Егорьевск, пос. Шувое, Озёрная ул.          | 1 000          | 800 000         | 800,00                     | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2624384888">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2624384888</a> |
| Земельный участок | Московская область, г.о. Егорьевск, пос. Шувое                       | 1 500          | 900 000         | 600,00                     | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2380095994">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2380095994</a> |
| Земельный участок | Московская область, г.о. Егорьевск, пос. Шувое                       | 1 200          | 400 000         | 333,33                     | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_2539413828">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_2539413828</a>   |
| Земельный участок | Московская область, г.о. Егорьевск, д. Шувое                         | 910            | 370 000         | 406,59                     | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_91sot_izhs_2618031354">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_91sot_izhs_2618031354</a>   |

Таким образом, для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 333,33 до 1 083,33 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

#### **11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Анализируя рынок недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах жилой недвижимости:

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Вид использования и (или) зонирование;

### Локальные характеристики местоположения объекта.

- Местоположение.

### Физические характеристики объекта

- Общая площадь (фактор масштаба);
- Материал стен;
- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Физическое состояние;
- Разводка коммуникаций;
- Отопление жилого дома;
- Водоснабжение жилого дом;
- Канализация жилого дома.

### Влияние условий продажи на цены сделок

- Скидки на торг.

Анализируя рынок земельных участков, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах земельных участков под ИЖС:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
    - наличие улучшений
    - наличие коммуникаций
    - форма и рельеф
    - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### **11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

*Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента жилой недвижимости:*

**Скидка на уторгование:** Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 112

| Класс объектов                    | Активный рынок |                      |       |
|-----------------------------------|----------------|----------------------|-------|
|                                   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложенной объектов</b> |                |                      |       |
| 1 Дачи                            | 9.4%           | 5.2%                 | 13.6% |
| 2 Дома                            | 8.3%           | 4.2%                 | 12.5% |
| 3 Таунхаусы                       | 8.0%           | 4.1%                 | 11.9% |
| 4 Коттеджи                        | 9.0%           | 4.6%                 | 13.3% |

**Условия финансирования сделки:** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

**Условия продажи:** Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

**Дата предложения (сделки):** Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

**Вид использования/зонирование:** Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

**Местоположение:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 8

| Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру) | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>1.Дачи, 2.Дома</b>   |                  |                        |      |
| Областной центр   | 1.00             | 1.00                   | 1.00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра   | 0.86             | 0.84                   | 0.87 |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью  | 0.75             | 0.73                   | 0.77 |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов  | 0.65             | 0.62                   | 0.67 |
| Прочие населенные пункты  | 0.54             | 0.50                   | 0.57 |

Таблица 10

| 1.Дачи, 2.Дома |     | аналог |      |      |      |      |
|----------------|-----|--------|------|------|------|------|
|                |     | I      | II   | III  | IV   | V    |
| объект оценки  | I   | 1.00   | 1.16 | 1.33 | 1.54 | 1.85 |
|                | II  | 0.86   | 1.00 | 1.15 | 1.32 | 1.59 |
|                | III | 0.75   | 0.87 | 1.00 | 1.15 | 1.39 |
|                | IV  | 0.65   | 0.76 | 0.87 | 1.00 | 1.20 |
|                | V   | 0.54   | 0.63 | 0.72 | 0.83 | 1.00 |

#### **Расстояние до МКАД**

На стоимость объекта оценки оказывает влияние расстояние до МКАД, км. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

## Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен жилых домов, расположенных в Московской области

Таблица 24

| Данные для корректировки цен жилых домов <sup>11</sup> в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД |        |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Расстояние до МКАД, км  | аналог |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|   | <10    | 10-15 | 15-20 | 20-25 | 25-30 | 30-35 | 35-45 | 45-60 | 60-90 |      |
| Объект оценки   | <10    | 1,00  | 1,34  | 1,49  | 1,61  | 1,71  | 1,81  | 1,93  | 2,10  | 2,35 |
|   | 10-15  | 0,75  | 1,00  | 1,11  | 1,20  | 1,28  | 1,35  | 1,44  | 1,57  | 1,76 |
|   | 15-20  | 0,67  | 0,90  | 1,00  | 1,08  | 1,15  | 1,22  | 1,30  | 1,42  | 1,58 |
|   | 20-25  | 0,62  | 0,83  | 0,93  | 1,00  | 1,07  | 1,12  | 1,20  | 1,31  | 1,46 |
|   | 25-30  | 0,58  | 0,78  | 0,87  | 0,93  | 1,00  | 1,05  | 1,13  | 1,23  | 1,37 |
|   | 30-35  | 0,55  | 0,74  | 0,82  | 0,89  | 0,95  | 1,00  | 1,07  | 1,16  | 1,30 |
|   | 35-45  | 0,52  | 0,69  | 0,77  | 0,83  | 0,89  | 0,94  | 1,00  | 1,09  | 1,22 |
|   | 45-60  | 0,48  | 0,64  | 0,71  | 0,77  | 0,82  | 0,86  | 0,92  | 1,00  | 1,12 |
| 60-90   | 0,42   | 0,57  | 0,63  | 0,68  | 0,73  | 0,77  | 0,82  | 0,89  | 1,00  |      |

**Обеспеченность земельным участком:** СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017. Совет экспертов рынка недвижимости.

Таблица 13. Матрица применения корректировки на площадь к удельной цене единого объекта недвижимости, рассчитанной по отношению к удельной цене единого объекта недвижимости.

| Объект оценки    | до 600 кв.м. | 600-1000 кв.м. | 1000-1500 кв.м. | 1500-2000 кв.м. | 2000-5000 кв.м. | более 5000 кв.м. |
|------------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Объект-аналог    |              |                |                 |                 |                 |                  |
| до 600 кв.м.     | 1,000        | 1,047          | 1,066           | 1,094           | 1,110           | 1,118            |
| 600-1000 кв.м.   | 0,955        | 1,000          | 1,019           | 1,047           | 1,063           | 1,071            |
| 1000-1500 кв.м.  | 0,938        | 0,981          | 1,000           | 1,028           | 1,044           | 1,052            |
| 1500-2000 кв.м.  | 0,914        | 0,955          | 0,973           | 1,000           | 1,016           | 1,024            |
| 2000-5000 кв.м.  | 0,901        | 0,941          | 0,958           | 0,984           | 1,000           | 1,008            |
| более 5000 кв.м. | 0,894        | 0,934          | 0,951           | 0,977           | 0,992           | 1,000            |

**Состояние земельного участка:** СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017. Совет экспертов рынка недвижимости.

Таблица 17. Матрица применения корректировок на состояние земельного участка ВРИ 2

| Объект оценки                                   | Участок заброшен | Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют | Участок ухожен, разработан, имеются насаждения |
|---|------------------|---|--|
| Объект аналог                                   |                  |   |  |
| Участок заброшен                                | 1,000            | 1,046   | 1,091  |
| Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют | 0,956            | 1,000   | 1,045  |
| Участок ухожен, разработан, имеются насаждения  | 0,917            | 0,957   | 1,000  |

**Площадь объекта:** Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 49

|                  |         | 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы |        |         |         |         |      |
|------------------|---------|--------------------------------|--------|---------|---------|---------|------|
| Площадь, кв.м    |         | аналог                         |        |         |         |         |      |
|                  |         | <50                            | 50-100 | 100-200 | 200-400 | 400-800 | ≥800 |
| объект<br>оценки | <50     | 1,00                           | 1,09   | 1,20    | 1,33    | 1,46    | 1,53 |
|                  | 50-100  | 0,92                           | 1,00   | 1,10    | 1,22    | 1,34    | 1,40 |
|                  | 100-200 | 0,83                           | 0,91   | 1,00    | 1,10    | 1,22    | 1,27 |
|                  | 200-400 | 0,75                           | 0,82   | 0,91    | 1,00    | 1,10    | 1,15 |
|                  | 400-800 | 0,68                           | 0,75   | 0,82    | 0,91    | 1,00    | 1,04 |
|                  | ≥800    | 0,66                           | 0,72   | 0,79    | 0,87    | 0,96    | 1,00 |

**Материал стен:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние материал стен. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 53

|                  |                        | 1 Дачи, 2 Дома, 3 Таунхаусы, 4 Коттеджи |              |                     |                   |             |                        |
|------------------|------------------------|---|--------------|---------------------|-------------------|-------------|------------------------|
| Материал стен    |                        | аналог                                  |              |                     |                   |             |                        |
|                  |                        | кирпичные                               | шлакоблочные | каркасно-деревянные | из клееного бруса | бревенчатые | из пенобетонных блоков |
| объект<br>оценки | кирпичные              | 1,00                                    | 1,19         | 1,37                | 1,19              | 1,22        | 1,15                   |
|                  | шлакоблочные           | 0,84                                    | 1,00         | 1,15                | 1,00              | 1,02        | 0,97                   |
|                  | каркасно-деревянные    | 0,73                                    | 0,87         | 1,00                | 0,87              | 0,89        | 0,84                   |
|                  | из клееного бруса      | 0,84                                    | 1,00         | 1,15                | 1,00              | 1,02        | 0,97                   |
|                  | бревенчатые            | 0,82                                    | 0,98         | 1,12                | 0,98              | 1,00        | 0,94                   |
|                  | из пенобетонных блоков | 0,87                                    | 1,04         | 1,19                | 1,04              | 1,06        | 1,00                   |

**Физическое состояние:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние физическое состояние объекта. При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где K – величина корректировки;

I<sub>o</sub> – физический износ оцениваемого объекта;

I<sub>a</sub> – физический износ аналога.

Значения фактора:

- хорошее;
- удовлетворительное;
- неудовлетворительное;
- ветхое;
- негодное.

Физический износ зданий оценивался с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

**Таблица 11.5.1 – Характеристика физического износа**

| Физический износ, % |     | Оценка технического состояния | Характеристика состояния   |
|---------------------|-----|-------------------------------|--|
| 0                   | 20  | Хорошее                       | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ |
| 21                  | 40  | Удовлетворительное            | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии   |
| 41                  | 60  | Неудовлетворительное          | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта   |
| 61                  | 80  | Ветхое                        | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента             |
| 81                  | 100 | Негодное                      | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.   |

Поправка определяется с помощью «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

**Таблица 62**

| 1 Дачи. 2 Дома. 3 Таунхаусы. 4 Коттеджи |          |         |        |          |
|---|----------|---------|--------|----------|
| Физическое состояние                    |          | аналог  |        |          |
|   |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки                           | хорошее  | 1,00    | 1,22   | 1,66     |
|   | удовл.   | 0,82    | 1,00   | 1,36     |
|   | неудовл. | 0,60    | 0,74   | 1,00     |

**Наличие типовых хозяйственных построек**

Если объекты аналогии отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

**Таблица 46**

| Наличие хозяйственных построек |                   | аналог            |                 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
|                                |                   | есть хозпостройки | нет хозпостроек |
| объект оценки                  | есть хозпостройки | 1,00              | 1,14            |
|                                | нет хозпостроек   | 0,87              | 1,00            |

**Разводка коммуникаций:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние разводка коммуникаций. Если объекты аналогии отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 73

| Разводка коммуникаций |   | аналог                               |   |   |
|-----------------------|---|--------------------------------------|---|---|
|                       |   | Выполнена разводка всех коммуникаций | Выполнена разводка только электричества | Не выполнена разводка всех коммуникаций |
| объект оценки         | Выполнена разводка всех коммуникаций    | 1,00                                 | 1,06                                    | 1,20                                    |
|                       | Выполнена разводка только электричества | 0,94                                 | 1,00                                    | 1,14                                    |
|                       | Не выполнена разводка всех коммуникаций | 0,83                                 | 0,88                                    | 1,00                                    |

**Отопление жилого дома:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние отопление жилого дома. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 78

| Отопление     |               | аналог        |        |               |         |             |
|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|---------|-------------|
|               |               | без отопления | печное | электрическое | газовое | центральное |
| объект оценки | без отопления | 1,00          | 0,91   | 0,86          | 0,84    | 0,83        |
|               | печное        | 1,10          | 1,00   | 0,94          | 0,93    | 0,91        |
|               | электрическое | 1,17          | 1,06   | 1,00          | 0,98    | 0,96        |
|               | газовое       | 1,19          | 1,08   | 1,02          | 1,00    | 0,98        |
|               | центральное   | 1,21          | 1,10   | 1,04          | 1,02    | 1,00        |

**Водоснабжение жилого дома:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние водоснабжение жилого дома. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 85

| 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи |                           | аналог            |                          |                           |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|
|   |                           | без водоснабжения | автономное водоснабжение | центральное водоснабжение |
| объект оценки                               | без водоснабжения         | 1,00              | 0,93                     | 0,88                      |
|   | автономное водоснабжение  | 1,08              | 1,00                     | 0,95                      |
|   | центральное водоснабжение | 1,14              | 1,05                     | 1,00                      |

**Канализация жилого дома:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние канализация жилого дома. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. «Справочник оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 90

| Канализация   |                            | аналог          |                            |                         |
|---------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------|
|               |                            | без канализации | канализация в виде септика | центральная канализация |
| объект оценки | без канализации            | 1,00            | 0,93                       | 0,85                    |
|               | канализация в виде септика | 1,08            | 1,00                       | 0,92                    |
|               | центральная канализация    | 1,17            | 1,09                       | 1,00                    |

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента земельных участков под ИЖС:

**Скидка на уторгование:** Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. Конечная сумма торга определяется, как правило, по итогам просмотра объекта недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 99

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 12,0%          | 10,4%                  | 13,6% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,1%          | 8,7%                   | 11,5% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,4%          | 13,4%                  | 19,5% |
| 4.1. Земельные участки под ИЖС                        | 11,1%          | 9,8%                   | 12,5% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,7%           | 7,2%                   | 12,2% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 14,1%          | 12,8%                  | 15,4% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,3%          | 9,5%                   | 13,1% |

Границы расширенного интервала значений скидки на торг  
Таблица 100

| Класс объектов  | Активный рынок |                      |       |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                |                      |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 12,0%          | 6,7%                 | 17,3% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,1%          | 5,5%                 | 14,8% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,4%          | 9,5%                 | 23,4% |
| 4.1. Земельные участки под ИЖС                        | 11,1%          | 6,1%                 | 16,1% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,7%           | 4,3%                 | 15,0% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 14,1%          | 8,8%                 | 19,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,3%          | 6,2%                 | 16,4% |

**Передаваемые имущественные права.** Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

**Условия финансирования сделки.** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

**Условия предложения.** Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки.

**Условия продажи:** Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

**Дата предложения (сделки):** Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

**Вид использования/зонирование:** Категория земель является важным ценообразующим фактором. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Таким образом, категория земель накладывает отпечаток на возможности собственника по использованию участка. Заметим, что некоторые виды категории земель устанавливают довольно жесткие ограничения, что выражается в снижении их рыночной стоимости. Смена категории земель – довольно сложная процедура, оформляемая нормативно-правовыми актами.

На разрешенное использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем или в наиболее эффективном использовании от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

**Местоположение:** Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50-80% дороже, чем на окраине города или пригороде.

Корректировка при различии вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

**Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)**

Таблица 6

| Наименование типовой зоны                                   | Описание типовой зоны  | код | Наименование типовой зоны | Описание типовой зоны   | код |
|---|--|-----|---------------------------|---|-----|
| Областной центр   | Областные центры, столицы республик, города Федерального значения  | I   | Прочие населенные пункты  | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) | V   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью | II  |                           |   |     |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью   | III |                           |   |     |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                      | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов   | IV  |                           |   |     |

Таблица 18

| жилая застройка | аналог |      |      |      |      |      |
|-----------------|--------|------|------|------|------|------|
|                 |        | I    | II   | III  | IV   | V    |
| объект оценки   | I      | 1,00 | 1.23 | 1.39 | 1.64 | 2.08 |
|                 | II     | 0.81 | 1,00 | 1.13 | 1.33 | 1.69 |
|                 | III    | 0.72 | 0.89 | 1,00 | 1.18 | 1.50 |
|                 | IV     | 0.61 | 0.75 | 0.85 | 1,00 | 1.27 |
|                 | V      | 0.48 | 0.59 | 0.67 | 0.79 | 1,00 |

**Корректировка на расстояние до МКАД:**

Корректировка при различии вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 54

| Данные для корректировки цен земельных участков под ИЖС в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД |        |       |       |       |       |       |        |      |      |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|------|
| Расстояние до МКАД, км   | аналог |       |       |       |       |       |        |      |      |
|  | <10    | 10-20 | 20-30 | 30-40 | 40-50 | 50-70 | 70-100 | >100 |      |
| объект оценки  | <10    | 1,00  | 1,62  | 2,02  | 2,34  | 2,61  | 2,96   | 3,45 | 3,70 |
|  | 10-20  | 0,62  | 1,00  | 1,25  | 1,45  | 1,62  | 1,83   | 2,13 | 2,29 |
|  | 20-30  | 0,49  | 0,80  | 1,00  | 1,16  | 1,29  | 1,47   | 1,71 | 1,83 |
|  | 30-40  | 0,43  | 0,69  | 0,86  | 1,00  | 1,12  | 1,27   | 1,47 | 1,58 |
|  | 40-50  | 0,38  | 0,62  | 0,77  | 0,90  | 1,00  | 1,13   | 1,32 | 1,42 |
|  | 50-70  | 0,34  | 0,55  | 0,68  | 0,79  | 0,88  | 1,00   | 1,16 | 1,25 |
|  | 70-100 | 0,29  | 0,47  | 0,59  | 0,68  | 0,76  | 0,86   | 1,00 | 1,07 |
| >100   | 0,27   | 0,44  | 0,55  | 0,63  | 0,71  | 0,80  | 0,93   | 1,00 |      |

**Корректировка на наличие улучшений:** При наличии улучшений на земельном участке необходимо учесть их стоимость при расчете рыночной стоимости земельного участка.

**Корректировка на наличие коммуникаций.** При расчете рыночной стоимости земельного участка, необходимо учитывать наличие коммуникаций. Корректировка на наличие коммуникаций вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 62<sup>18</sup>

| Под ИЖС       | Аналог              |     |      |               |      |                     |                              |                     |      |
|---------------|---------------------|-----|------|---------------|------|---------------------|------------------------------|---------------------|------|
|               | Отсутствуют         | Э   | Г    | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Г, Комм | В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |      |
| Объект оценки | Отсутствуют         | 0%  | -14% | -15%          | -11% | -26%                | -23%                         | -24%                | -34% |
|               | Э                   | 16% | 0%   | -1%           | 3%   | -15%                | -11%                         | -12%                | -24% |
|               | Г                   | 17% | 1%   | 0%            | 4%   | -14%                | -10%                         | -11%                | -23% |
|               | В, К, Т, Комм       | 12% | -3%  | -4%           | 0%   | -17%                | -14%                         | -15%                | -26% |
|               | Э, Г                | 35% | 17%  | 16%           | 21%  | 0%                  | 4%                           | 3%                  | -11% |
|               | Э, В, К, Т, Комм    | 30% | 12%  | 11%           | 16%  | -4%                 | 0%                           | -1%                 | -15% |
|               | Г, В, К, Т, Комм    | 31% | 13%  | 12%           | 17%  | -3%                 | 1%                           | 0%                  | -14% |
|               | Э, Г, В, К, Т, Комм | 51% | 31%  | 30%           | 35%  | 12%                 | 17%                          | 16%                 | 0%   |

где Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи.

**Форма и рельеф:** Если форма и рельеф участка-объекта оценки или участков-аналогов имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации, вводится корректировка.

**Площадь.** Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади (1 м<sup>3</sup> объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Поправка на различия в площади участков определена согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 35

| Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|--|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м  |            | аналог |           |           |            |        |
|  |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки  | <1500      | 1,00   | 1,17      | 1,30      | 1,42       | 1,47   |
|  | 1500-3000  | 0,85   | 1,00      | 1,11      | 1,21       | 1,25   |
|  | 3000-6000  | 0,77   | 0,90      | 1,00      | 1,09       | 1,13   |
|  | 6000-10000 | 0,70   | 0,83      | 0,92      | 1,00       | 1,03   |
|  | >10000     | 0,68   | 0,80      | 0,88      | 0,97       | 1,00   |

***Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость:*** При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

***11.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта***

В открытом доступе представлено значительное количество предложений.

Для сегмента, к которому относится объект оценки (дом с земельным участком), характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 9 166,7 до 75 000,0 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Для сегмента, к которому относится объект оценки (земельный участок), характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 333,33 до 1 083,33 рублей, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

## **12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – дом с земельным участком, земельный участок.

### **Заключение о наиболее эффективном использовании:**

Рассмотрев Объект оценки, с точки зрения четырех основных критериев, оценщики пришли к заключению: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование в качестве дома с земельным участком, земельный участок.

## **13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки**

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

### **13.2 Основные определения**

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

*Движимое имущество* - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

*Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

*Здания* – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий

архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

*Имущество* – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

*Итоговая величина стоимости* – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

*Кадастровая стоимость* – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24\_19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

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

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

*Накопленный износ* - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

*Недвижимое имущество* (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

*Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Объект оценки* - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Отчет об оценке имущества* – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

*Оценка имущества* - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

*Оценочная деятельность* – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

*Подход к оценке* – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

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

*Право долевой собственности* – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

*Результат оценки* – это итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

*Согласование результата оценки* - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

*Стандарты оценки* – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

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

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

*Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).

*Субъекты оценочной деятельности* – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

*Цель оценки* – это определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

*Цена* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

### **13.3 Описание применения подходов к оценке**

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 21 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

*Доходный подход* - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п.15 ФСО №1).

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на

*определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п. 18 ФСО №1).*

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

#### ***13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов***

Руководствуясь п.24 раздела IV «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

**Доходный подход.** Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV, п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ввиду отсутствия подтвержденной информации о расходах, связанных с владением объектом оценки. Таким образом, оценщик считает нецелесообразным применение данного подхода.

**Сравнительный подход** основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

**Затратный подход** рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (ст. 24 ФСО № 7).

#### **Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков**

Определение стоимости земельных участков производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на

приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования 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.

В соответствии с методическими указаниями для оценки рыночной стоимости земельных участков могут применяться следующие методы:

1. метод сравнения продаж.
2. метод выделения.
3. метод распределения.
4. метод капитализации земельной ренты.
5. метод остатка.
6. метод предполагаемого использования.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

#### ***Метод капитализации земельной ренты***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать

наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

#### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

#### ***Метод сравнения продаж***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

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

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

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

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного

участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно – индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

#### **Вывод о применимости подходов:**

**Доходный подход.** В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Поскольку рынок аренды нежилой недвижимости, находящейся в аналогичном состоянии, не развит, применение Доходного подхода невозможно.

Применение метода капитализации дохода для оценки стоимости объектов оценки требует наличия развитого рынка аренды аналогичных активов. На дату оценки сдаются в аренду в основном земельные участки, принадлежащие муниципальным образованиям, субъектам федерации и находящиеся в федеральной собственности. Величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом. В связи с этим, по нашему мнению, возможность корректного применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка отсутствует, так как не представляется возможным выделить соответствующие земельные участки-аналоги.

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

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка.

Таким образом, доходный подход не применим для оценки рыночной стоимости земельного участка.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV, П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. Затратный подход не применим.

*Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением сравнительного подхода.*

## **14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

**Сравнительный подход** – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1). Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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;

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### **Выбор элементов и единиц сравнения**

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
  - материал стен;
  - наличие типовых хозяйственных построек;
  - физическое состояние объекта;
  - площадь объекта.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения (ИЖС):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия

кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
  - наличие улучшений
  - наличие коммуникаций
  - форма и рельеф
  - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### **Последовательность шагов**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется.

На момент оценки выявлены предложения по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны помещения – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. коммерческой недвижимости.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

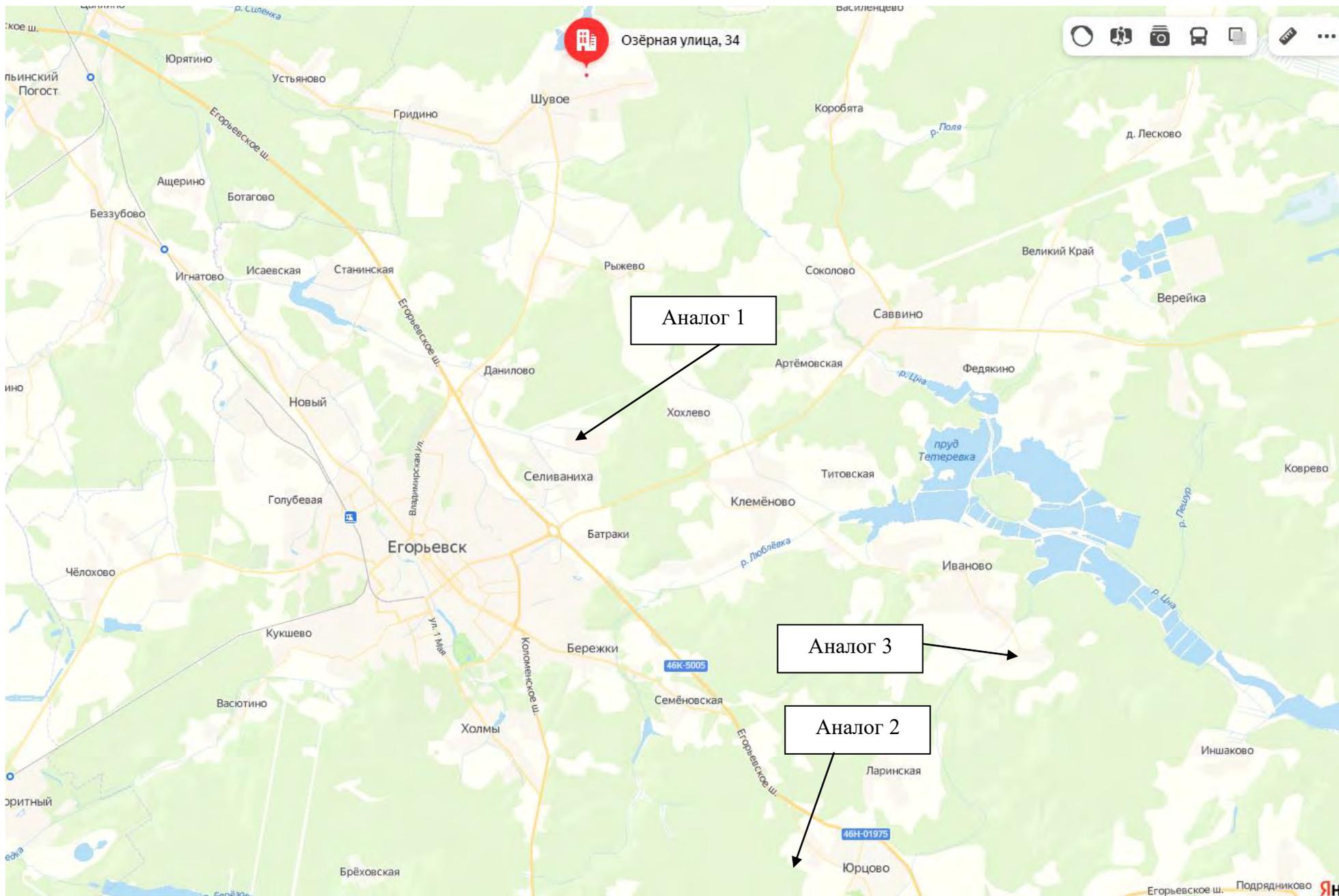
**Таблица 14.1 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода**

| Элементы сравнения          | Объект оценки            | Объект-аналог № 1        | Объект-аналог № 2        | Объект-аналог № 3        |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Наименование объекта оценки | Дом с земельным участком |
| Состав передаваемых прав    | Право собственности      | Право собственности      | Право собственности      | Право собственности      |
| Условия финансирования      | Рыночные                 | Рыночные                 | Рыночные                 | Рыночные                 |
| Условия предложения         | Рыночные                 | Рыночные                 | Рыночные                 | Рыночные                 |
| Условия продажи             | Сделка                   | Предложение              | Предложение              | Предложение              |
| Дата предложения (сделки)   | Ноябрь 2022              | Октябрь 2022             | Октябрь 2022             | Октябрь 2022             |

|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| Местоположение                           | Московская область, Егорьевский район, п. Шувое, ул. Озерная, д. 34 | Московская область, г.о. Егорьевск, д. Сурово   | Московская область, г.о. Егорьевск, СНТ Щеголёво-2  | Московская область, г.о. Егорьевск, д. Панино, 43   |
| Расстояние до МКАД, км                   | 83  | 84  | 92  | 95  |
| Площадь земельного участка, кв.м.        | 1000  | 2100  | 1800  | 1500  |
| Обеспеченность земельным участком, кв.м. | 1000-1500   | 2000-5000   | 1500-2000   | 1500-2000   |
| Общая площадь дома, кв. м                | 127,4   | 128,1   | 150   | 112   |
| Материал стен                            | Деревянный  | Деревянный  | Деревянный  | Деревянный  |
| Физическое состояние                     | Неудовлетворительное  | Удовлетворительное  | Хорошее   | Хорошее   |
| Наличие типовых хозяйственных построек   | Имеются   | Имеются   | Имеются   | Имеются   |
| Электричество                            | Выполнена разводка только электричества                             | Выполнена разводка только электричества   | Выполнена разводка только электричества   | Выполнена разводка только электричества   |
| Отопление                                | Без отопления   | Печное отопление  | Электрическое   | Электрическое   |
| Водоснабжение                            | Без водоснабжения   | Центральное водоснабжение   | Автономное водоснабжение  | Автономное водоснабжение  |
| Канализация                              | Без канализации   | Канализация в виде септика  | Канализация в виде септика  | Канализация в виде септика  |
| Цена предложения, руб.                   | -   | 2 900 000   | 5 300 000   | 3 900 000   |
| Источник информации                      | Документы, предоставленные Заказчиком                               | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1281_m_na_uchastke_21_sot.2658212737">https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1281_m_na_uchastke_21_sot.2658212737</a> | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_18_sot.2591823801">https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_18_sot.2591823801</a> | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_112m_na_uchastke_15sot.2413701642">https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_112m_na_uchastke_15sot.2413701642</a> |

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.



### Корректировка цен сопоставимых объектов

#### Условия финансирования сделки

В нашем случае условия оплаты объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, ввиду этого корректировка не вносится.

#### Условия предложения

Дополнительных рыночных условий и особенностей для аналогов и оцениваемого помещения не выявлено. Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения.

#### Дата предложения (сделки)

Для объектов аналогов корректировка на дату предложения не вводится, т.к. предложения действительны на дату оценки.

#### Условия продажи

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 12,5% активный рынок. В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно «Справочнику оценщика-недвижимости 2021» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Жилые дома».

Таблица 112

| Класс объектов             | Активный рынок |                      |       |
|----------------------------|----------------|----------------------|-------|
|                            | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| Цены предложенной объектов |                |                      |       |
| 1 Дачи                     | 9.4%           | 5.2%                 | 13.6% |
| 2 Дома                     | 8.3%           | 4.2%                 | 12.5% |
| 3 Таунхаусы                | 8.0%           | 4.1%                 | 11.9% |
| 4 Коттеджи                 | 9.0%           | 4.6%                 | 13.3% |

#### Местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Объект оценки и объекты аналоги характеризуются сопоставимым местоположением, так как находятся в V типовой зоне, корректировка не требуется.

#### Расстояние до МКАД, км

Объект оценки и объекты аналоги расположены на значительном удалении от МКАД, корректировка не требуется.

### Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен жилых домов, расположенных в Московской области

Таблица 24

| Данные для корректировки цен жилых домов <sup>11</sup> в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД |        |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Расстояние до МКАД, км  | аналог |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|   | <10    | 10-15 | 15-20 | 20-25 | 25-30 | 30-35 | 35-45 | 45-60 | 60-90 |      |
| Объект оценки   | <10    | 1,00  | 1,34  | 1,49  | 1,61  | 1,71  | 1,81  | 1,93  | 2,10  | 2,35 |
|   | 10-15  | 0,75  | 1,00  | 1,11  | 1,20  | 1,28  | 1,35  | 1,44  | 1,57  | 1,76 |
|   | 15-20  | 0,67  | 0,90  | 1,00  | 1,08  | 1,15  | 1,22  | 1,30  | 1,42  | 1,58 |
|   | 20-25  | 0,62  | 0,83  | 0,93  | 1,00  | 1,07  | 1,12  | 1,20  | 1,31  | 1,46 |
|   | 25-30  | 0,58  | 0,78  | 0,87  | 0,93  | 1,00  | 1,05  | 1,13  | 1,23  | 1,37 |
|   | 30-35  | 0,55  | 0,74  | 0,82  | 0,89  | 0,95  | 1,00  | 1,07  | 1,16  | 1,30 |
|   | 35-45  | 0,52  | 0,69  | 0,77  | 0,83  | 0,89  | 0,94  | 1,00  | 1,09  | 1,22 |
|   | 45-60  | 0,48  | 0,64  | 0,71  | 0,77  | 0,82  | 0,86  | 0,92  | 1,00  | 1,12 |
|   | 60-90  | 0,42  | 0,57  | 0,63  | 0,68  | 0,73  | 0,77  | 0,82  | 0,89  | 1,00 |

#### Обеспеченность земельным участком

Объекты аналоги отличаются от объекта оценки, корректировка требуется.

Таблица 13. Матрица применения корректировки на площадь к удельной цене единого объекта недвижимости, рассчитанной по отношению к удельной цене единого объекта недвижимости.

| Объект оценки    | до 600 кв.м. | 600-1000 кв.м. | 1000-1500 кв.м. | 1500-2000 кв.м. | 2000-5000 кв.м. | более 5000 кв.м. |
|------------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Объект-аналог    |              |                |                 |                 |                 |                  |
| до 600 кв.м.     | 1,000        | 1,047          | 1,066           | 1,094           | 1,110           | 1,118            |
| 600-1000 кв.м.   | 0,955        | 1,000          | 1,019           | 1,047           | 1,063           | 1,071            |
| 1000-1500 кв.м.  | 0,938        | 0,981          | 1,000           | 1,028           | 1,044           | 1,052            |
| 1500-2000 кв.м.  | 0,914        | 0,955          | 0,973           | 1,000           | 1,016           | 1,024            |
| 2000-5000 кв.м.  | 0,901        | 0,941          | 0,958           | 0,984           | 1,000           | 1,008            |
| более 5000 кв.м. | 0,894        | 0,934          | 0,951           | 0,977           | 0,992           | 1,000            |

### Состояние земельного участка

Объект оценки и объекты аналоги отличаются, корректировка требуется.

Таблица 17. Матрица применения корректировок на состояние земельного участка ВРИ 2

| Объект оценки                                   | Участок заброшен | Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют | Участок ухожен, разработан, имеются насаждения |
|---|------------------|---|--|
| Объект-аналог                                   |                  |   |  |
| Участок заброшен                                | 1,000            | 1,046   | 1,091  |
| Участок ухожен, разработан, посадки отсутствуют | 0,956            | 1,000   | 1,045  |
| Участок ухожен, разработан, имеются насаждения  | 0,917            | 0,957   | 1,000  |

### Площадь объекта

Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Площадь Объекта оценки находится в диапазоне 100-200 кв.м., объекты аналоги не отличаются от объекта оценки, корректировка не требуется.

**Материал стен:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние материал стен. Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

### Наличие типовых хозяйственных построек

Объект оценки – имеются хозяйственные постройки. Объекты аналоги не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется.

**Физическое состояние:** Объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному признаку вводим корректировку в соответствии с формулой:

При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - И_о) / (1 - И_а),$$

где К – величина корректировки;

И<sub>о</sub> – износ оцениваемого объекта;

И<sub>а</sub> – износ аналога.

Объект оценки имеет неудовлетворительное состояние, объекты аналоги отличаются от объекта оценки, корректировка требуется.

Таблица 62

|                      |          | 1 Дачи. 2 Дома. 3 Таунхаусы. 4 Коттеджи |        |          |
|----------------------|----------|---|--------|----------|
| Физическое состояние |          | аналог                                  |        |          |
|                      |          | хорошее                                 | удовл. | неудовл. |
| объект оценки        | хорошее  | 1,00                                    | 1,22   | 1,66     |
|                      | удовл.   | 0,82                                    | 1,00   | 1,36     |
|                      | неудовл. | 0,60                                    | 0,74   | 1,00     |

**Коммуникации:** На стоимость объекта оценки оказывает влияние разводка коммуникаций. Объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному признаку, корректировку вводим.

### Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета, средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

**Таблица 14.2 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода**

| Показатели   | Объект оценки   | Аналог № 1                                      | Аналог № 2   | Аналог № 3  |
|--|---|---|--|---|
| Месторасположение                                  | Московская область, Егорьевский район, п. Шувое, ул. Озерная, д. 34 | Московская область, г.о. Егорьевск, д. Сурово   | Московская область, г.о. Егорьевск, СНТ Щеголѐво-2 | Московская область, г.о. Егорьевск, д. Панино, 43 |
| Цена предложения, руб.                             | -   | 2 900 000,0                                     | 5 300 000,0  | 3 900 000,0                                       |
| Общая площадь дома, кв. м                          | 127,4   | 128,1   | 150,0  | 112,0   |
| Стоимость предложения 1 кв.м.                      | -   | 22 638,6  | 35 333,3   | 34 821,4  |
| Состав передаваемых прав                           | Право собственности   | Право собственности                             | Право собственности                                | Право собственности                               |
| Корректировка на передаваемые права                | -   | 1,00  | 1,00   | 1,00  |
| Цена после корректировки, рублей                   | -   | 22 638,6  | 35 333,3   | 34 821,4  |
| Условия финансирования                             | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные   | Рыночные  |
| Корректировка на условия финансирования            | -   | 1,00  | 1,00   | 1,00  |
| Цена после корректировки, рублей                   | -   | 22 638,6  | 35 333,3   | 34 821,4  |
| Условия предложения                                | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные   | Рыночные  |
| Корректировка на условия предложения               | -   | 1,00  | 1,00   | 1,00  |
| Цена после корректировки, рублей                   | -   | 22 638,6  | 35 333,3   | 34 821,4  |
| Дата продажи                                       | Ноябрь 2022   | Октябрь 2022                                    | Октябрь 2022                                       | Октябрь 2022                                      |
| Корректировка на дату продажи                      | -   | 1,00  | 1,00   | 1,00  |
| Цена после корректировки, рублей                   | -   | 22638,6   | 35333,3  | 34821,4   |
| Вид сделки (предложения)                           | Сделка  | Предложение                                     | Предложение  | Предложение                                       |
| Корректировка на уторгование                       | -   | 0,875   | 0,875  | 0,875   |
| Цена после корректировки, рублей                   | -   | 19808,7   | 30916,7  | 30468,8   |
| Корректировка на месторасположение                 | -   | 1,00  | 1,00   | 1,00  |
| Цена после корректировки, рублей                   | -   | 19808,7   | 30916,7  | 30468,8   |
| Расстояние до МКАД, км                             | 83  | 84  | 92   | 95  |
| Корректировка на расстояние до МКАД                | -   | 1,00  | 1,00   | 1,00  |
| Цена после корректировки, рублей                   | -   | 19808,7   | 30916,7  | 30468,8   |
| Обеспеченность земельным участком, кв.м.           | 1000-1500   | 2000-5000                                       | 1500-2000  | 1500-2000   |
| Корректировка на обеспеченность земельным участком | -   | 0,958   | 0,973  | 0,973   |
| Цена после корректировки, рублей                   | -   | 18976,8   | 30081,9  | 29646,1   |
| Состояние земельного участка                       | участок заброшен  | участок ухожен, облагорожен, имеются насаждения | участок ухожен, облагорожен, имеются насаждения    | участок ухожен, облагорожен, имеются насаждения   |
| Корректировка на состояние земельного участка      | -   | 0,92  | 0,92   | 0,92  |
| Цена после корректировки, рублей                   | -   | 17401,7   | 27585,1  | 27185,5   |
| Общая площадь дома, кв. м                          | 127,4   | 128,1   | 150  | 112   |
| Корректировка на площадь дома                      | -   | 1,00  | 1,00   | 1,00  |
| Цена после корректировки, рублей                   | -   | 17401,7   | 27585,1  | 27185,5   |
| Материал стен                                      | Деревянный  | Деревянный                                      | Деревянный   | Деревянный  |
| Корректировка на материал стен                     | -   | 1,00  | 1,00   | 1,00  |
| Цена после корректировки, рублей                   | -   | 17401,7   | 27585,1  | 27185,5   |
| Физическое состояние                               | Неудовлетворительно   | Удовлетворительно                               | Хорошее  | Хорошее   |
| Корректировка на физическое состояние              | -   | 0,74  | 0,60   | 0,60  |

|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| Цена после корректировки, рублей   | -                                       | 12877,3                                 | 16551,1                                 | 16311,3                                 |
| Наличие типовых хозяйственных построек   | Имеются                                 | Имеются                                 | Имеются                                 | Имеются                                 |
| Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек  | -                                       | 1,00                                    | 1,00                                    | 1,00                                    |
| Цена после корректировки, рублей   | -                                       | 12877,3                                 | 16551,1                                 | 16311,3                                 |
| Наличие коммуникаций (электричество)   | Выполнена разводка только электричества |
| Корректировка на наличие коммуникаций  | -                                       | 1,00                                    | 1,00                                    | 1,00                                    |
| Цена после корректировки, рублей   | -                                       | 12877,3                                 | 16551,1                                 | 16311,3                                 |
| Наличие коммуникация (отопление)   | Без отопления                           | Печное отопление                        | Электрическое                           | Электрическое                           |
| Корректировка на наличие коммуникаций  | -                                       | 0,91                                    | 0,86                                    | 0,86                                    |
| Цена после корректировки, рублей   | -                                       | 11718,3                                 | 14233,9                                 | 14027,7                                 |
| Наличие коммуникаций (водоснабжение)   | Без водоснабжения                       | Центральное водоснабжение               | Автономное водоснабжение                | Автономное водоснабжение                |
| Корректировка на наличие коммуникаций  | -                                       | 0,88                                    | 0,93                                    | 0,93                                    |
| Цена после корректировки, рублей   | -                                       | 10312,1                                 | 13237,5                                 | 13045,8                                 |
| Наличие коммуникаций (канализация)   | Без канализации                         | Канализация в виде септика              | Канализация в виде септика              | Канализация в виде септика              |
| Корректировка на наличие коммуникаций  | -                                       | 0,93                                    | 0,93                                    | 0,93                                    |
| Цена после корректировки, рублей   | -                                       | 9590,3                                  | 12310,9                                 | 12132,6                                 |
| Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов |   |   |   |   |
| a <sup>n</sup>   | -                                       | 0,4236                                  | 0,3484                                  | 0,3484                                  |
| A  | 1,1205                                  | -                                       | -                                       | -                                       |
| Весовые коэффициенты   | -                                       | 0,3781                                  | 0,3110                                  | 0,3110                                  |
| Взвешенная стоимость   | -                                       | 3625,8690                               | 3828,2143                               | 3772,7516                               |
| Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей   | 11226,8                                 | -                                       | -                                       | -                                       |
| Итого рыночная стоимость, рублей   | 1 430 299                               | -                                       | -                                       | -                                       |
| Итого рыночная стоимость, с учетом округления, рублей  | 1 430 000                               | -                                       | -                                       | -                                       |
| Среднее значение   | 11344,58                                | -                                       | -                                       | -                                       |
| Среднее квадратическое отклонение  | 1521,90                                 | -                                       | -                                       | -                                       |
| Коэффициент вариации до присвоения удельных весов  | 13,4                                    | -                                       | -                                       | -                                       |

### Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

$P_i$  – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

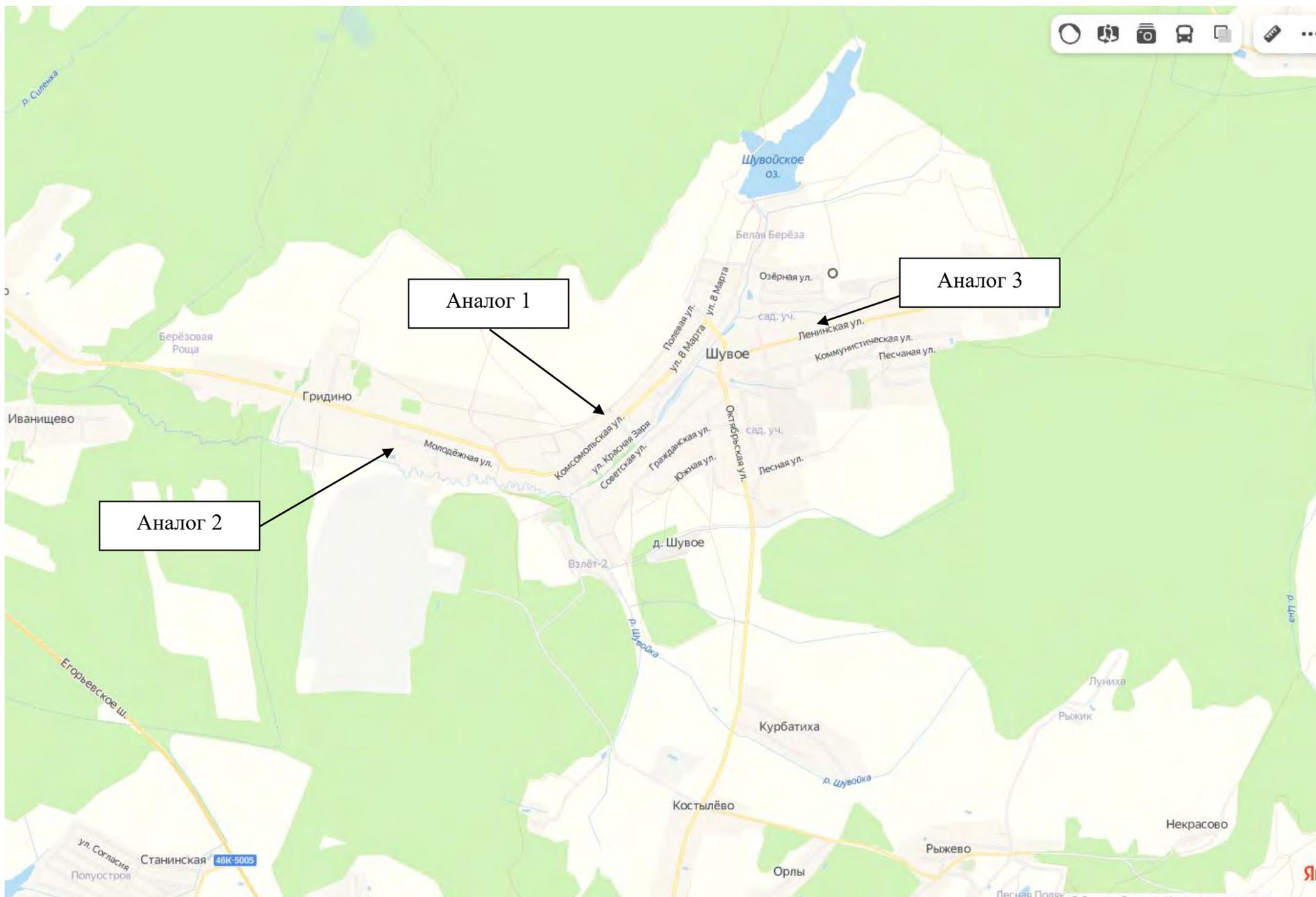
Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 13,4%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

**Таблица 14.3 – Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода**

| Элементы сравнения   | Объект оценки  | Объект-аналог № 1   | Объект-аналог № 2   | Объект-аналог № 3   |
|--|--|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права   | Право собственности  | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Условия финансирования сделки  | Типичные   | Типичные  | Типичные  | Типичные  |
| Условия продажи  | Типичные   | Типичные  | Типичные  | Типичные  |
| Дата предложения (сделки)  | Ноябрь 2022  | Октябрь 2022  | Октябрь 2022  | Октябрь 2022  |
| Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование) | Земли населенных пунктов   | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  |
|  | для индивидуального жилищного строительства                        | ИЖС   | ИЖС   | ИЖС   |
| Местоположение   | Московская область, р-н Егорьевский, п Шувое, Российская Федерация | Московская область, г.о. Егорьевск, пос. Шувое  | Московская область, г.о. Егорьевск, д. Гридино  | Московская область, г.о. Егорьевск, пос. Шувое, Ленинская ул.   |
| Расстояние до МКАД, км   | 83   | 81  | 79  | 82  |
| Наличие улучшений  | Свободный  | Свободный   | Свободный   | Свободный   |
| Наличие коммуникаций   | Имеется возможность подключения                                    | Имеется возможность подключения   | Э   | Имеется возможность подключения   |
| Форма  | Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей                | Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей   | Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей   | Форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей   |
| Рельеф   | Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей               | Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей  | Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей  | Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей  |
| Общая площадь, кв.м.   | 500  | 1 080   | 1 200   | 1 400   |
| Цена за 1 кв.м., рублей  | -  | 462,96  | 583,33  | 571,43  |
| Источник информации  | Документы, предоставленные Заказчиком                              | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_108sot.izhs_2441989207">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_108sot.izhs_2441989207</a> | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot.izhs_2564008259">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot.izhs_2564008259</a> | <a href="https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot.izhs_337231818">https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot.izhs_337231818</a> |

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.



### **Корректировка цен сопоставимых объектов**

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

*Скидка на уторгование.*

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 15,0%.

#### **Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 100

| Класс объектов  | Активный рынок |                      |       |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                |                      |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 12,0%          | 6,7%                 | 17,3% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,1%          | 5,5%                 | 14,8% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 16,4%          | 9,5%                 | 23,4% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,1%          | 6,1%                 | 16,1% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,7%           | 4,7%                 | 15,0% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 14,1%          | 8,8%                 | 19,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,8%          | 6,2%                 | 16,4% |

*Передаваемые имущественные права.*

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

*Условия финансирования сделки.*

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

*Условия продажи.*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Дата предложения (сделки).*

Объекты аналоги выставлялись на продажу раньше даты оценки объекта, в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась. Корректировка не требуется.

*Поправка на вид использования/зонирование*

Разрешенное использование объектов-аналогов не отличаются от разрешенного использования объекта оценки. Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

*Местоположение.*

Объект оценки и объекты аналоги расположены в V типовой зоне, корректировка не требуется.

*Расстояние до МКАД*

Объект оценки до МКАД расположен в диапазоне 70-100 км, объекты аналоги не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется.

Таблица 54

| Расстояние до МКАД, км |        | аналог |       |       |       |       |       |        |      |
|------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|
|                        |        | <10    | 10-20 | 20-30 | 30-40 | 40-50 | 50-70 | 70-100 | >100 |
| Объект оценки          | <10    | 1,00   | 1,62  | 2,02  | 2,34  | 2,61  | 2,96  | 3,45   | 3,70 |
|                        | 10-20  | 0,62   | 1,00  | 1,25  | 1,45  | 1,62  | 1,83  | 2,13   | 2,29 |
|                        | 20-30  | 0,49   | 0,80  | 1,00  | 1,16  | 1,29  | 1,47  | 1,71   | 1,83 |
|                        | 30-40  | 0,43   | 0,69  | 0,86  | 1,00  | 1,12  | 1,27  | 1,47   | 1,58 |
|                        | 40-50  | 0,38   | 0,62  | 0,77  | 0,90  | 1,00  | 1,13  | 1,32   | 1,42 |
|                        | 50-70  | 0,34   | 0,55  | 0,68  | 0,79  | 0,88  | 1,00  | 1,16   | 1,25 |
|                        | 70-100 | 0,29   | 0,47  | 0,59  | 0,68  | 0,76  | 0,86  | 1,00   | 1,07 |
|                        | >100   | 0,27   | 0,44  | 0,55  | 0,63  | 0,71  | 0,80  | 0,93   | 1,00 |

*Корректировка на наличие свободного подъезда к участку.*

Объект оценки и объекты аналоги имеют свободный подъезд к участку, корректировка не требуется.

*Наличие улучшений.*

Объект оценки свободный. Объекты-аналоги свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

*Наличие коммуникаций.*

На стоимость земельного участка в большей степени влияет наличие коммуникаций (электричество, газ, и т.д.). Подобранные объекты аналоги №№ 1,3 не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется. Объект аналог №2 отличается от объекта оценки, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,86).

Таблица 62<sup>18</sup>

| Под ИЖС       |                     | Аналог      |      |      |               |      |                  |                  |                     |
|---------------|---------------------|-------------|------|------|---------------|------|------------------|------------------|---------------------|
|               |                     | Отсутствуют | Э    | Г    | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Комм | Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| Объект оценки | Отсутствуют         | 0%          | -14% | -15% | -11%          | -26% | -23%             | -24%             | -34%                |
|               | Э                   | 16%         | 0%   | -1%  | 3%            | -15% | -11%             | -12%             | -24%                |
|               | Г                   | 17%         | 1%   | 0%   | 4%            | -14% | -10%             | -11%             | -23%                |
|               | В, К, Т, Комм       | 12%         | -3%  | -4%  | 0%            | -17% | -14%             | -18%             | -26%                |
|               | Э, Г                | 35%         | 17%  | 16%  | 21%           | 0%   | 4%               | 3%               | -11%                |
|               | Э, В, К, Т, Комм    | 30%         | 12%  | 11%  | 16%           | -4%  | 0%               | -1%              | -15%                |
|               | Г, В, К, Т, Комм    | 31%         | 13%  | 12%  | 17%           | -3%  | 1%               | 0%               | -14%                |
|               | Э, Г, В, К, Т, Комм | 51%         | 31%  | 30%  | 35%           | 12%  | 17%              | 16%              | 0%                  |

*Форма.*

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

*Рельеф.*

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

*Общая площадь участка.*

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м<sup>2</sup> площади (1 м<sup>3</sup> объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Объекты аналоги не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется.

Таблица 35

| Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|--|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м  |            | аналог |           |           |            |        |
|  |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект<br>оценки   | <1500      | 1,00   | 1,17      | 1,30      | 1,42       | 1,47   |
|  | 1500-3000  | 0,85   | 1,00      | 1,11      | 1,21       | 1,25   |
|  | 3000-6000  | 0,77   | 0,90      | 1,00      | 1,09       | 1,13   |
|  | 6000-10000 | 0,70   | 0,83      | 0,92      | 1,00       | 1,03   |
|  | >10000     | 0,68   | 0,80      | 0,88      | 0,97       | 1,00   |

*Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.*

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

*Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.*

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

**Обоснование весовых коэффициентов.** Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где  
k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где  
pn1 – стоимость аналога после корректировок;  
pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 14.4 – Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

| Наименование объекта                              | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Общая площадь, кв.м.                              | 500           | 1080              | 1200              | 1400              |
| Цена за 1 кв.м., рублей                           | -             | 462,96            | 583,33            | 571,43            |
| Корректировка на уторгование                      | -             | 0,85              | 0,85              | 0,85              |
| Цена после корректировки, рублей                  | -             | 393,52            | 495,83            | 485,71            |
| Корректировка на передаваемые имущественные права | -             | 1,00              | 1,00              | 1,00              |
| Цена после корректировки, рублей                  | -             | 393,52            | 495,83            | 485,71            |
| Корректировка на условия финансирования сделки    | -             | 1,00              | 1,00              | 1,00              |
| Цена после корректировки, рублей                  | -             | 393,52            | 495,83            | 485,71            |
| Корректировка на условия продажи                  | -             | 1,00              | 1,00              | 1,00              |
| Цена после корректировки, рублей                  | -             | 393,52            | 495,83            | 485,71            |
| Корректировка на дату продажи                     | -             | 1,00              | 1,00              | 1,00              |
| Цена после корректировки, рублей                  | -             | 393,52            | 495,83            | 485,71            |
| Корректировка на вид использования/зонирования    | -             | 1,00              | 1,00              | 1,00              |
| Цена после корректировки, рублей                  | -             | 393,52            | 495,83            | 485,71            |
| Корректировка на месторасположение                | -             | 1,00              | 1,00              | 1,00              |
| Цена после корректировки, рублей                  | -             | 393,52            | 495,83            | 485,71            |
| Корректировка на расстояние до МКАД               | -             | 1,00              | 1,00              | 1,00              |
| Цена после корректировки, рублей                  | -             | 393,52            | 495,83            | 485,71            |
| Корректировка на наличие улучшений                | -             | 1,00              | 1,00              | 1,00              |

|  |            |        |        |        |
|--|------------|--------|--------|--------|
| Цена после корректировки, рублей   | -          | 393,52 | 495,83 | 485,71 |
| Корректировка на наличие коммуникаций  | -          | 1,00   | 0,86   | 1,00   |
| Цена после корректировки, рублей   | -          | 393,52 | 426,42 | 485,71 |
| Корректировка на форму   | -          | 1,00   | 1,00   | 1,00   |
| Цена после корректировки, рублей   | -          | 393,52 | 426,42 | 485,71 |
| Корректировка на рельеф  | -          | 1,00   | 1,00   | 1,00   |
| Цена после корректировки, рублей   | -          | 393,52 | 426,42 | 485,71 |
| Корректировка на площадь руб.  | -          | 1,00   | 1,00   | 1,00   |
| Цена после корректировки, рублей   | -          | 393,52 | 426,42 | 485,71 |
| Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью  | -          | 1,00   | 1,00   | 1,00   |
| Цена после корректировки, рублей   | -          | 393,52 | 426,42 | 485,71 |
| Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость   | -          | 1,00   | 1,00   | 1,00   |
| Цена после корректировки, рублей   | -          | 393,52 | 426,42 | 485,71 |
| Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов |            |        |        |        |
| a <sup>n</sup>   | -          | 0,8500 | 0,7310 | 0,8500 |
| A  | 2,4310     | -      | -      | -      |
| Весовые коэффициенты   | -          | 0,3497 | 0,3007 | 0,3497 |
| Взвешенная стоимость   | -          | 137,61 | 128,22 | 169,85 |
| Итого рыночная стоимость за 1 кв.м., рублей  | 435,69     | -      | -      | -      |
| Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), рублей  | 217 846    | -      | -      | -      |
| Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), рублей с учетом округления                              | 218 000,00 | -      | -      | -      |
| Среднее значение   | 435,22     | -      | -      | -      |
| Среднее квадратическое значение  | 46,72      | -      | -      | -      |
| Коэффициент вариации до присвоения удельных весов  | 10,74      | -      | -      | -      |

### Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 10,74%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления:

|      |   |                     |
|------|---|---------------------|
| РСр. | Земельный участок кад.№50:30:0020110:6590 и расположенные на нём объекты капитального строительства кад.№50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432 | 1 430 000,00 рублей |
|      | Земельный участок кад.№50:30:0020110:6589   | 218 000,00 рублей   |

#### **Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

| Наименование объекта  | Рыночная стоимость, руб. |
|---|--------------------------|
| Земельный участок кад.№50:30:0020110:6590 и расположенные на нём объекты капитального строительства кад.№50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432 | 1 430 000,00             |
| Земельный участок кад.№50:30:0020110:6589   | 218 000,00               |

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

*Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).*

Отчет составил оценщик:

Богомолов Дмитрий Александрович



Дата составления отчета: «07» ноября 2022 г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**  
**К ОТЧЕТУ**  
**№1289НД-2022/10**

**об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества: Земельный участок кад.№50:30:0020110:6590 и расположенные на нём объекты капитального строительства кад.№50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432, земельный участок кад.№50:30:0020110:6589**

# Копии источников информации

## Аналог №1

[https://www.avito.ru/egorevsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_1281\\_m\\_na\\_uchastke\\_21\\_sot.2658212737](https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1281_m_na_uchastke_21_sot.2658212737)

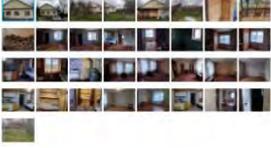
← → 📄 🔄 📍 www.avito.ru Дом 128,1 м² на участке 21 сот. на продажу в Егорьевске | Купить дом в Егорьевске | Авито

Магазин товаров · ФИПС - Федерал · Synergy Learning · Антиплагиат для · Мирное зло: ко · Купить домен - Б · Ве1.ги - проверк · Покупка и прода

### Дом 128,1 м² на участке 21 сот.

2 900 000 Р

8 985 079-22-36



**О доме**

|  |  |
|--|--|
| Качество отделки: 2                                      | Интерьерные перегородки, отделочные материалы  |
| Площадь дома: 128,1 м²                                   | Ремонт: косметический  |
| Площадь участка: 21 сот.                                 | Площадь парковочного места   |
| Этажей в доме: 2   | Транспортные доступность, асфальтовое покрытие двора, отличное общественное транспортное обслуживание района |
| Комплекс имеет индивидуальные жилищные сертификаты (ИЖС) | Инфраструктура района  |
| Год постройки: 2015                                      | Расстояние до МКАД: 84 км  |
| Материал стен: бревно                                    | Состояние в доме   |

← → 📄 🔄 📍 www.avito.ru Дом 128,1 м² на участке 21 сот. на продажу в Егорьевске | Купить дом в Егорьевске | Авито

Магазин товаров · ФИПС - Федерал · Synergy Learning · Антиплагиат для · Мирное зло: ко · Купить домен - Б · Ве1.ги - проверк · Покупка и прода

### Расположение

2 900 000 Р

8 985 079-22-36



**Описание**

Предлагается купить благоустроенный дом 128,1 кв. м (уч. 21 сот.) на территории коттеджного поселка (УТК) в 5 км от парка в с. Сурово. Дом из бревна обшит вагонкой. Одна из стен дома ТЕРМ, двускатная металлочерепица, два входа в дом. Первый этаж площадью 72 кв. м, второй - площадью 56,1 кв. м и третий - 0,7 кв. м. В доме 21,8 кв. м с/у, ванная комната площадью 70 кв. м, коридор 7,7 кв. м и 9,5 кв. м, просторные 15,5 кв. м - 10,5 кв. м и др. Встроенный кух. гарн. и встроенная техника (плита, холодильник, посудомоечная машина). В доме сплит-система с кондиционированием воздуха (на лето работает по режиму «день»). В доме есть электрокотел, отопление (лампа ТЭЖ), электричество. В доме есть и другие удобства. Участок расположен в спланированном и благоустроенном месте, недалеко от автомагистралей. Рядом расположены спортивные сооружения и стадион. Асфальтовое покрытие, благоустроенная местная дорога в доме. Дом находится в тихом, экологически чистом и уютном месте. Документы готовы. Срочно продажа и цена к торгу.

## Аналог №2

[https://www.avito.ru/egorevsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_150\\_m\\_na\\_uchastke\\_18\\_sot.2591823801](https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_18_sot.2591823801)

www.avito.ru Дом 150 м² на участке 18 сот. на продажу в Егорьевске | Купить дом в Егорьевске | Авито

Магазин товаров... ФИПС - Федераль... Synergy Learning Антиплагиат для... Мировое зло: кол... Купить домен - Б... Ве.ги - проверк... Покупка и прода...

### Дом 150 м² на участке 18 сот.

5 300 000 Р 38 333 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 917 340-75-78

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

ОИ "Перспектива24 - Егорьевск, Коломна" Агентство На Авито с мая 2015 Завершено 2447 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Ларионов Владимир



Онлайн-показ Можно посмотреть по видеосвязи

www.avito.ru Дом 150 м² на участке 18 сот. на продажу в Егорьевске | Купить дом в Егорьевске | Авито

Магазин товаров... ФИПС - Федераль... Synergy Learning Антиплагиат для... Мировое зло: кол... Купить домен - Б... Ве.ги - проверк... Покупка и прода...

### О доме

Количество комнат: 5  
Площадь дома: 150 м²  
Площадь участка: 18 сот  
Участков в доме: 2  
Категория земли: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)  
Материал стен: брус

Санузел в доме  
Коллекция мебели, электричество  
Ремонт: дизайнерский  
Парковка: гараж  
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа  
Расстояние от МКАД: 92 км

### Расположение

Московская область, г. Егорьевск, СНТ Щеглево-2  
Егорьевское шоссе, 92 км [Скрыть карту](#)



### Описание

К ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДСТАВЛЯЮ:  
Великолепнейшая дача в экологически чистом районе. Дом брусовой. Дом зарегистрированный. Участок отмежеванный.

- Коммуникации: Свет, газ (баллонный), септик, отопление комбинированное - электро плюс дровяной камин, вода скважина заведена в дом, стоит водонагреватель. Станция для скважины стоит в доме, что даёт возможность быть воде и зимой в доме.

5 300 000 Р 38 333 Р за м²

8 917 340-75-78

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

ОИ "Перспектива24 - Егорьевск, Коломна" Агентство На Авито с мая 2015 Завершено 2447 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Ларионов Владимир

Дом 150 м² на участке 18 сот. на продажу в Егорьевске | Купить дом в Егорьевске | Авито

5 300 000 Р

8 917 340-75-78

Написать сообщение

ОН "Торговля.24" Егорьевск, Колпаки

Активно на Авито с мая 2018

Завершено 2417 объявлений

Подписаться на продавца

Выставлено: 12 объявлений (18-0) - 540 просмотров (17 человек)

Показать все

Дом 149 кв.м., построен из бруса 15\*15, утеплен мин.ватой 10 см., ветрозащитная мембрана обшит сайдингом.

Большой участок правильной формы 18 соток. Участок уютный, что даёт возможность вход-заезд с трех сторон, соседи только с одной стороны. Участок полностью огорожен предельно.

На территории участка: Дом, хозблок, гараж, крытая веранда (где можно провести приятные посиделки с компанией), мангалная выложенная из кирпича, дровница.

Плодово-ягодные деревья: яблоня, груша, ну и конечно же виноградники.

О доме: На первом этаже: Коридор 10 кв.м., гостиная с камином, комната, сауна, санузел раздельный. Есть подпол во весь рост, где можно хранить консервацию.

Второй этаж: одна большая комната и две небольших, большая лоджия.

Инфраструктура: Рядом находится д. Юрьевое (там магазин, школа, д/сад, амбулатория, почта) Круглогодичный подъезд к дому.

**ЗВОНИТЕ, ПОКУПАЙТЕ И НАСЛАЖДАЙТЕСЬ ЧИСТОЙ ПРИРОДОЙ В ЗАГОРОДНОМ ДОМЕ.**  
**ПРИЯТНОГО ВРЕМЯ ПРЕПРОЖДЕНИЯ!!!**

Спросите у продавца

Ещё вопросы? Так же есть? Ещё нечего спросить?

### Аналог №3

[https://www.avito.ru/egorevsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_112m\\_na\\_uchastke\\_15sot\\_2413701642](https://www.avito.ru/egorevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_112m_na_uchastke_15sot_2413701642)

Дом 112 м² на участке 15 сот. на продажу в Егорьевске | Купить дом в Егорьевске | Авито

3 900 000 Р

8 958 790-79-36

Написать сообщение

ООО "Индустриальность"

Активно на Авито с сентября 2018

Завершено 277 объявлений

Подписаться на продавца

Выставлено: 1 объявление (18-0) - 1 просмотр (1 человек)

Показать все

Дом 112 м² на участке 15 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку




**О доме**

Количество комнат: 3  
Площадь дома: 112 м²  
Площадь участка: 15 сот.  
Этажей в доме: 2  
(отделочные работы, индивидуальное жилищное строительство (ИЖС))  
Год постройки: 2007

Материал стен: брус  
Санузел: в доме  
Коммунальные услуги: электричество, отопление, канализация  
Ремонт: косметический  
Транспортная доступность: асфальтовое дорожное покрытие  
Расстояние от МКАД: 95 км

www.avito.ru Дом 112 м² на участке 15 сот. на продажу в Егорьевске | Купить дом в Егорьевске | Авито

Магазин товаров · ФИПС - Федерал · Synergy Learning · Антиплагиат для · Мирное зло: кол · Купить домен - Б · Ве.ги - проверк · Покупка и прода

### Расположение

Московская область, г. Егорьевск, д. Паньно, 43  
Егорьевское шоссе, 95 км

3 900 000 Р  
34 821 Р за м²

8 958 790-79-36

Написать сообщение

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ  
Активность на Авито с сентября 2018  
Закончено 277 объявлений

Подписаться на продавца

Имя пользователя: Аня

### Описание

Продается девятиэтажный брусовой дом в деревне Паньно. Дом 2007 года постройки. Дом 112 кв м с участком 15 соток. Свет заведен в дом, канализация отстойник, водопровод – скважина/заведена в дом, отопление электрические конвекторы в каждой комнате газ в деревне в перспективе. Ступи совмещенной (на улице отдельный щиток). В доме три изолированные комнаты, большой кухня-столовая. Дом 3/3 функционал отличный, внутренняя отделка вагонкой. На участке имеется три скважины: дренаж, теплица, летней домик, поливочный насос. Участок возделан (отмечено). Промежа мал капитал. В 10 минутах едешь есть школа, детский сад и сетевые магазины, так же рядом большое озеро для ловли рыбы и купания. Быстрый выход на шестку! Звоните! Все подробности по телефону!

### Спросите у продавца

Еще вопросы? Вы уже знаете? Хотите узнать больше?

18 1119701042 · 31 объявл. в 07.37 · 1282 просмотра (в 7 часов) · Показать

### Аналог №1

[https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye\\_uchastki/uchastki\\_108sot\\_izhs\\_2441989207](https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastki_108sot_izhs_2441989207)

www.avito.ru Участок 10,8 сот. (ИЖС) на продажу в Егорьевске | Продажа земельных участков в Егорьевске | Авито

Магазин товаров · ФИПС - Федерал · Synergy Learning · Антиплагиат для · Мирное зло: кол · Купить домен - Б · Ве.ги - проверк · Поиск и прода · Добавить объявление

Avito · Все категории · Поиск по объявлениям · Егорьевск · Найти

**СВЕР JAZZ** Безопасно — надежное шифрование

Егорьевск · Надежность · Земельные участки · Купить · Поселки (ИЖС)

### Участок 10,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить записку

500 000 Р  
40 290 Р за сотку или подобрать свою цену

Решив купить · Купить в рассрочку с кредитной Тимощев · Платежи Подробнее

8 938 222-41-12

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

РЕГИСТРИРУЙТЕ ЧЕКИ ДО 15 ИЮЛЯ

УЧАСТВОВАТЬ

Об участке

Площадь: 10,8 сот · Расстояние от МКАД: 81 км

Участок 10,8 сот. (ИЖС) на продажу в Егорьевске | Продажа земельных участков в Егорьевске | Авито

500 000 Р  
40 300 Р за сотку или предложите свою цену

8 938 222-41-12

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**Расположение**  
Московская область, го. Егорьевск, пос. Шувое  
Егорьевское шоссе, 81 км



**Описание**  
Продается участок, Егорьевский район, поселок шувое

№ 2484000201 - 15 км/ч (60 в 20 км) - 1:213 (документы (в наличии))

Аналог №2

[https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12sot.\\_izhs\\_2564008259](https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_2564008259)

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Егорьевске | Продажа земельных участков в Егорьевске | Авито

700 000 Р  
58 333 Р за сотку или предложите свою цену

8 964 598-89-66

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**Участок 12 сот. (ИЖС)**



**Об участке**  
Площадь: 12 сот. Расстояние от МКАД: 79 км

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Егорьевске | Продажа земельных участков в Егорьевске | Авито

700 000 Р  
58 333 Р за сотку или предложите свою цену

8 964 598-89-66

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**Расположение**  
Московская область, го. Егорьевск, д. Гридино  
Егорьевское шоссе, 79 км



**Описание**  
Продам участок ИЖС.  
Участок правильной формы 30\*40м  
Подведено электричество 380v  
Газ по забору, дровяная газификационная, подключение самого газа цена по услуге  
Последний ряд, соседней сады участка нет и не будет  
Прямой вход к neighboring реке  
При желании можно сделать еще 4-6 соток по цене половины кадастр., стоимости за сотку  
Рядом лес, грибы на участке  
Все документы на руках  
Собственный

№ 2059400202 - 14 км/ч (60 в 13,28) - 1:10 (документы (в наличии))

### Аналог №3

[https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_14sot\\_izhs\\_337231818](https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_izhs_337231818)

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Egorevsk | Найти

**Назовем сумму кредита для бизнеса**  
Без открытия счета

Егоровск | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Повольный (ИЖС)

### Участок 14 сот. (ИЖС)

800 000 ₽  
87 143 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 958 472-12-79

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Площадь: 14 сот | Расстояние от МКАД: 82 км

Об участке

М. Бидео

Поможем проверить контрагентов в один клик

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Egorevsk | Найти

**Назовем сумму кредита для бизнеса**  
Без открытия счета

Егоровск | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Повольный (ИЖС)

### Участок 14 сот. (ИЖС)

800 000 ₽  
87 143 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 958 472-12-79

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Расположение

Московская область, го. Егоровск, пос. Шувое, Ленинская ул.  
Егоровское шоссе, 82 км

Описание

участок Егоровский рпч пос. Шувое, свет, газ по границе, 13,5 сотки, рядом леса, озеро, поселок полностью инфраструктурирован - почта, больницы, магазины, отличней подвезд по асфальтированной дороге, экологически чистое место для строительства загородной дачи/дома, соседки с 2-х сторон.

Аthena E CH - новая электронная промышленность 11 830 ₽

Иллюстрации объекта оценки







**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## **СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29.05.2017 г.

№ 1648

**Богомолов  
Дмитрий Александрович**

Включен(а) в реестр членов от 20.04.2015 г.  
Реестровый номер 1648

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 09.04.2015 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001425

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023118-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Богомолу Дмитрию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » июня 20 24 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001330  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Страхователь</b>                          | <b>Богомолов Дмитрий Александрович</b>  |   |
| <b>Объект страхования:</b>                   | имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.  |   |
| <b>Страховой случай:</b>                     | (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).   |   |
| <b>Застрахованная деятельность:</b>          | оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».  |   |
| <b>Страховая сумма:</b>                      | <b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>   |   |
| <b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b> | <b>600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):</b>   |   |
|  | Период страхования  | Страховая премия за период страхования                                |
| Первый взнос                                 | с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года   | 200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно) |
| Второй взнос                                 | с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года   | 200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно) |
| Третий взнос                                 | с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года   | 200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно) |
| <b>Срок действия Полиса:</b>                 | с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.   |   |
|  | <p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p> |   |
| <b>Приложения:</b>                           | Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».  |   |
| <b>Особые условия страхования:</b>           | 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.  |   |

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

| СТРАХОВЩИК:  | СТРАХОВАТЕЛЬ:   |
|--|---|
| <p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения:<br/>           Российская Федерация, 121552,<br/>           г. Москва, ул. Островная, д. 4.<br/>           ИНН 7710026574 КПП 997950001<br/>           Р/сч. 40701810600020001241<br/>           Кор./сч. 30101810400000000225<br/>           в ПАО Сбербанк г. Москва<br/>           БИК 044525225<br/>           ОКПО 1144/121 ОКОНХ 96220<br/>           Тел./Факс (495) 727-44-44</p> | <p><b>Богомолов Дмитрий Александрович</b><br/>           Дата рождения: 27.04.1987<br/>           Место рождения: г. Саранск МАССР<br/>           Паспорт: 1806 991486 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в г. Волжском. 15.06.2007<br/>           код подразделения: 340-011<br/>           Адрес регистрации: 404120, Волгоградская область, г. Волжский, пр. Ленина, 104-109</p> |
| <p>От имени Страховщика:</p> <p><br/>           А.Н. Мочалова</p> <p>М. П.</p>   | <p><br/>           Д.А. Богомолов</p>  |

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

# ДОКУМЕНТАЦИЯ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание                   |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1       | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 22.08.2022г.             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:       | 50:30:0020110:5841        |                   |                         |

|   |  |
|---|--|
| Номер кадастрового квартала:  | 50:30:0020110  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 03.04.2014   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | данные отсутствуют   |
| Местоположение:   | Московская область, Егорьевский район, п. Шуное, ул. Озерная, д. 34  |
| Площадь, м <sup>2</sup> :   | 127,4  |
| Назначение:   | Жилое  |
| Наименование:   | Жилой дом  |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:  | 2, в том числе подземных 0   |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:   | данные отсутствуют   |
| Год завершения строительства:   | 2013   |
| Кадастровая стоимость, руб:   | 3192959,34   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:30:0020110:5489, 50:30:0020110:6590   |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                 | данные отсутствуют   |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |
| Особые отметки:   | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. |
| Получатель выписки:   | Романова Юлия Алексеевна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Федорова-Алексея Алексеевича    |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание                   |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 22.08.2022г.             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:       | 50:30:0020110:5841        |                   |                         |

|   |   |                     |   |
|---|---|---------------------|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1                 | Федоров Алексей Алексеевич, 31.12.1990, г. Егорьевск Московской области, Российская Федерация, СНИЛС 169-155-862 07<br>Паспорт гражданина Российской Федерации серия 46 11 №301746, выдан 08.02.2011, Отделом УФМС России по Московской области в Егорьевском районе обл. Московская, г. Егорьевск, мкр. 6-й, д. 4, кв. 6 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:   | 2.1                 | Собственность<br>50:30:0020110:5841-50/117/2022-4<br>22.08.2022 14:03:46  |
| 3 | Документы-основания   | 3.1                 | Определение Арбитражного суда Московской области, № А41-65197/20, выдан 10.12.2021<br>Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, выдан 28.11.2013<br>Договор аренды земельного участка, № 1098/13-ИЖС, выдан 29.01.2013  |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                 | данные отсутствуют  |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано |   |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |

|                          |  |                    |                         |        |
|--------------------------|--|--------------------|-------------------------|--------|
| Здание                   |  |                    |                         | Лист 3 |
| вид объекта недвижимости |  |                    |                         |        |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2  | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |        |
| 22.08.2022г.             |  |                    |                         |        |
| Кадастровый номер:       |  | 50:30:0020110:5841 |                         |        |
| 6                        | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют |                         |        |
| 7                        | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют |                         |        |
| 8                        | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют |                         |        |
| 9                        | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют |                         |        |
| 10                       | 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        |                         |        |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

|   |                           |                    |                         |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Здание  |                           |                    |                         |
| вид объекта недвижимости  |                           |                    |                         |
| Лист № 1 раздела 4  | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 22.08.2022г.  |                           |                    |                         |
| Кадастровый номер:  |                           | 50:30:0020110:5841 |                         |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                           |                    |                         |
|   |                           |                    |                         |
| Масштаб 1:100   | Условные обозначения:     |                    |                         |
|   |                           |                    |                         |
| полное наименование должности   | подпись                   | инициалы, фамилия  |                         |
|   | М.П.                      |                    |                         |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

|   |  |                    |                         |
|---|--|--------------------|-------------------------|
| Здание  |  |                    |                         |
| вид объекта недвижимости  |  |                    |                         |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 1  | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 22.08.2022г.  |  |                    |                         |
| Кадастровый номер:  |  | 50:30:0020110:6432 |                         |
| Номер кадастрового квартала:  | 50:30:0020110  |                    |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 10.07.2017   |                    |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Условный номер 50-50/030-50/030/008/2017-7641  |                    |                         |
| Местоположение:   | Московская область, р-н Егорьевский, п. Шувое, ул. Озерная, дом 34   |                    |                         |
| Площадь, м2:  | 60   |                    |                         |
| Назначение:   | Нежилое  |                    |                         |
| Наименование:   | Баня   |                    |                         |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:  | 1, в том числе подземных 0   |                    |                         |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:   | данные отсутствуют   |                    |                         |
| Год завершения строительства:   | 2016   |                    |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:   | 822944.71  |                    |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:30:0020110:5489, 50:30:0020110:6590   |                    |                         |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                 | данные отсутствуют   |                    |                         |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют   |                    |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |                    |                         |
| Особые отметки:   | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. |                    |                         |
| Получатель выписки:   | Романова Юлия Алексеевна (представитель правообладателя)<br>Правообладатель: от имени заявителя Федорова Алексея Алексеевича     |                    |                         |
| полное наименование должности   | подпись  | инициалы, фамилия  |                         |

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                               |   |                     |  |
|-------------------------------|---|---------------------|--|
| Здание                        |   |                     |  |
| вид объекта недвижимости      |   |                     |  |
| Лист № 1 раздела 2            | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 4  |
| 22.08.2022г.                  |   |                     |  |
| Кадастровый номер:            |   | 50:30:0020110:6432  |  |
| 1                             | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1                 | Федоров Алексей Алексеевич, 31.12.1990, г. Егорьевск Московской области, Российская Федерация, СНИЛС 169-155-862 07<br>Паспорт гражданина Российской Федерации серия 46 11 №301746, выдан 08.02.2011, Отделом УФМС России по Московской области в Егорьевском районе обл. Московская, г. Егорьевск, мкр. 6-й, д. 4, кв. 6  |
| 2                             | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:   | 2.1                 | Собственность<br>50:30:0020110:6432-50/11/7/2022-5<br>22.08.2022 14:06:16  |
| 3                             | Документы-основания   | 3.1                 | Определение Арбитражного суда Московской области, № А41-65197/20, выдан 10.12.2021<br><br>Технический план здания, выдан 26.05.2017, кадастровый инженер: Трупов К.С., № квалификационного аттестата кадастрового инженера 62-11-251<br><br>Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 20.02.2019<br><br>Постановление Администрации Егорьевского муниципального района Московской области, № 3503, выдан 29.10.2014 |
| 4                             | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                 | данные отсутствуют   |
| 5                             | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано |  |
| полное наименование должности | подпись   | инициалы, фамилия   |  |

М.П.

| Здание<br>вид объекта недвижимости |  |                    |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Лист № 2 раздела 2                 | Всего листов раздела 2: 2  | Всего разделов: 3  |
| Всего листов выписки: 4            |  |                    |
| 22.08.2022г.                       |  |                    |
| Кадастровый номер:                 |  | 50:30:0020110:6432 |
| 6                                  | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют |
| 7                                  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют |
| 8                                  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют |
| 9                                  | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют |
| 10                                 | 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        |



| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
|                               | М.П.    |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание<br>вид объекта недвижимости  |                           |                    |                         |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 4  | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 22.08.2022г.  |                           |                    |                         |
| Кадастровый номер:  |                           | 50:30:0020110:6432 |                         |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                           |                    |                         |
|   |                           |                    |                         |
| Масштаб 1:100   | Условные обозначения:     |                    |                         |
| полное наименование должности   | подпись                   | инициалы, фамилия  |                         |
|   | М.П.                      |                    |                         |

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                          |                           |                    |                         |
|--------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Раздел 1 Лист 1          |                           |                    |                         |
| Земельный участок        |                           |                    |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                    |                         |
| Лист № 1 раздела 1       | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 22.08.2022г.             |                           |                    |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 50:30:0020110:6590 |                         |

|   |   |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала:  | 50:30:0020110   |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 22.06.2018  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | Условный номер 50-50/030-50/030/008/2018-10819  |
| Местоположение:   | Московская область, р-н Егорьевский, п Шувое, Российская Федерация  |
| Площадь, м2:  | 1000 +/- 11   |
| Кадастровая стоимость, руб:   | 496760  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 50:30:0020110:5841, 50:30:0020110:6432  |
| Категория земель:   | Земли населенных пунктов  |
| Виды разрешенного использования:  | для индивидуального жилищного строительства   |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"  |
| Особые отметки:   | данные отсутствуют  |
| Получатель выписки:   | Романова Юлия Алексеевна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Федорова Алексея Алексеевича |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                          |                           |                    |                         |
|--------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Раздел 2 Лист 2          |                           |                    |                         |
| Земельный участок        |                           |                    |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                    |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 22.08.2022г.             |                           |                    |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 50:30:0020110:6590 |                         |

|   |   |     |   |
|---|---|-----|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1 | Федоров Алексей Алексеевич, 31.12.1990, г. Егорьевск Московской области, Российская Федерация, СНИЛС 169-155-862 07<br>Паспорт гражданина Российской Федерации серия 46 11 №301746, выдан 08.02.2011, Отделом УФМС России по Московской области в Егорьевском районе обл. Московская, г. Егорьевск, мкр. 6-й, д. 4, кв. 6 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:   | 2.1 | Собственность<br>50:30:0020110:6590-50/117/2022-5<br>22.08.2022 14:08:43  |
| 3 | Документы-основания   | 3.1 | Определение Арбитражного суда Московской области, № А41-65197/20, выдан 10.12.2021<br>Решение о разделе земельного участка, выдан 10.05.2018  |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют  |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |     | не зарегистрировано   |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования:   |     | данные отсутствуют  |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  |     | данные отсутствуют  |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  |     | данные отсутствуют  |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                             |     | данные отсутствуют  |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |

|   |  |                    |                         |        |
|---|--|--------------------|-------------------------|--------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |  |                    |                         | Лист 3 |
| Лист № 2 раздела 2                            | Всего листов раздела 2: 2  | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |        |
| 22.08.2022г.                                  |  |                    |                         |        |
| Кадастровый номер:                            |  | 50:30:0020110:6590 |                         |        |
| 10  | 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        |                         |        |
| 11  | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:   | данные отсутствуют |                         |        |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|   |                           |                    |                         |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                           |                    |                         |
| Лист № 1 раздела 3                            | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 22.08.2022г.                                  |                           |                    |                         |
| Кадастровый номер:                            |                           | 50:30:0020110:6590 |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка       |                           |                    |                         |
|   |                           |                    |                         |
| Масштаб 1:400                                 | Условные обозначения:     |                    |                         |
|   |                           |                    |                         |
| полное наименование должности                 | подпись                   | инициалы, фамилия  |                         |
|   | М.П.                      |                    |                         |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.10.2022, поступившего на рассмотрение 27.10.2022, 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: 2  |
| Всего разделов: 5  |  |
| Всего листов выписки: 7  |  |
| 27.10.2022г. № КУВИ-001/2022-190822443   |  |
| Кадастровый номер:   | 50:30:0020110:6589   |
| Номер кадастрового квартала:   | 50:30:0020110  |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 22.06.2018   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Условный номер 50-50/030-50/030/008/2018-10821                     |
| Местоположение:  | Московская область, р-н Егорьевский, п Шувое, Российская Федерация |
| Площадь:   | 500 +/- 8  |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 248805   |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | 50:30:0020110:5489   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |
| Категория земель:  | Земли населенных пунктов   |
| Виды разрешенного использования:   | для индивидуального жилищного строительства                        |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:                                | данные отсутствуют   |
| 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<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|                               |   |                   |

Лист 2

| Земельный участок   |  |
|---|--|
| вид объекта недвижимости  |  |
| Лист № 2 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 2  |
| Всего разделов: 5   |  |
| Всего листов выписки: 7   |  |
| 27.10.2022г. № КУВИ-001/2022-190822443  |  |
| Кадастровый номер:  | 50:30:0020110:6589   |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:  | 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, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. |
| Получатель выписки:   | Романова Юлия Алексеевна   |

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | 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: 5                     | Всего листов выписки: 7   |
| 27.10.2022г. № КУВИ-001/2022-190822443 |  | Кадастровый номер: 50:30:0020110:6589 |   |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1                                   | Федоров Алексей Алексеевич, 31.12.1990, г. Егорьевск Московской области, Российская Федерация, СНИЛС 169-155-862 07<br>Паспорт гражданина Российской Федерации серия 46 11 №301746, выдан 08.02.2011, Отделом УФМС России по Московской области в Егорьевском районе обл. Московская, г. Егорьевск, мкр. 6-й, д. 4, кв. 6 |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:  | 2.1                                   | Собственность<br>50:30:0020110:6589-50/117/2022-5<br>22.08.2022 14:27:10  |
| 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:   | не зарегистрировано                   |   |
| 5                                      | Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано                   |   |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют                    |   |
| 7                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют                    |   |
| 8                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют                    |   |
| 9                                      | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют                    |   |
| 10                                     | 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                           |   |

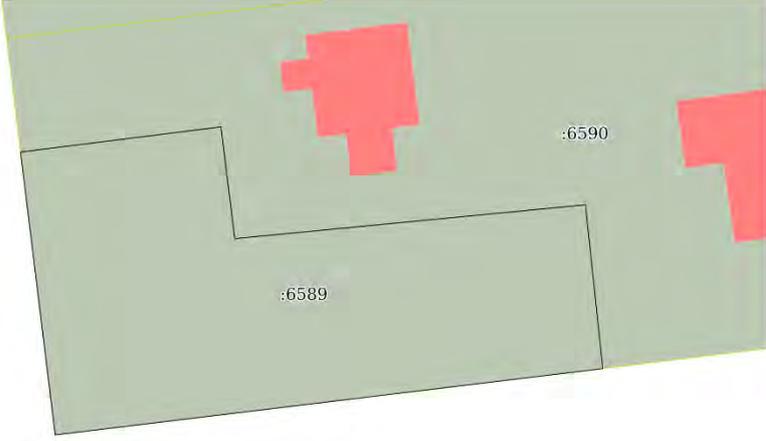
|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|                               |  |                   |

Лист 4

| Земельный участок                      |  |                                       |                         |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |  |                                       |                         |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 2  | Всего разделов: 5                     | Всего листов выписки: 7 |
| 27.10.2022г. № КУВИ-001/2022-190822443 |  | Кадастровый номер: 50:30:0020110:6589 |                         |
| 11                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют                    |                         |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|                               |   |                   |

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

|  |                           |  |                         |
|--|---------------------------|--|-------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                      |                           |  |                         |
| Лист № 1 раздела 3   | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 5  | Всего листов выписки: 7 |
| 27.10.2022г. № КУВИ-001/2022-190822443   |                           |  |                         |
| Кадастровый номер:   |                           | 50:30:0020110:6589   |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка  |                           |  |                         |
|  |                           |  |                         |
| Масштаб 1:300  | Условные обозначения      |  |                         |
| полное наименование должности  |                           | инициалы, фамилия  |                         |

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

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости     |             |                             |                   |                              |                                   |                                     |   |
|---|-------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| Лист № 1 раздела 3.1                              |             | Всего листов раздела 3.1: 1 |                   | Всего разделов: 5            |                                   | Всего листов выписки: 7             |   |
| 27.10.2022г. № КУВИ-001/2022-190822443            |             |                             |                   |                              |                                   |                                     |   |
| Кадастровый номер:                                |             |                             |                   | 50:30:0020110:6589           |                                   |                                     |   |
| 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                       | 82°47.6'          | 13.15                        | -                                 | 50:30:0020110:6590                  | обл. Московская, г. Егорьевск, мкр. 6-й, д. 4, кв. 6            |
| 2   | 1.1.2       | 1.1.3                       | 173°0.0'          | 7.39                         | -                                 | 50:30:0020110:6590                  | обл. Московская, г. Егорьевск, мкр. 6-й, д. 4, кв. 6            |
| 3   | 1.1.3       | 1.1.4                       | 84°26.8'          | 22.94                        | -                                 | 50:30:0020110:6590                  | обл. Московская, г. Егорьевск, мкр. 6-й, д. 4, кв. 6            |
| 4   | 1.1.4       | 1.1.5                       | 173°59.9'         | 10.81                        | -                                 | 50:30:0020110:6590                  | обл. Московская, г. Егорьевск, мкр. 6-й, д. 4, кв. 6            |
| 5   | 1.1.5       | 1.1.6                       | 263°2.6'          | 35.91                        | -                                 | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |
| 6   | 1.1.6       | 1.1.1                       | 353°3.4'          | 18.7                         | -                                 | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |

|   |                   |
|---|-------------------|
|  |                   |
| 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 3.2                   | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 5  | Всего листов выписки: 7 |
| 27.10.2022г. № КУВИ-001/2022-190822443 |                             |                    |                         |
| Кадастровый номер:                     |                             | 50:30:0020110:6589 |                         |

| 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  | 437876.34     | 2288555.92 | столб забора                      | 0.1   |
| 2  | 437877.99     | 2288568.97 | -                                 | 0.1   |
| 3  | 437870.66     | 2288569.87 | -                                 | 0.1   |
| 4  | 437872.88     | 2288592.7  | -                                 | 0.1   |
| 5  | 437862.13     | 2288593.83 | столб забора                      | 0.1   |
| 6  | 437857.78     | 2288558.18 | столб забора                      | 0.1   |
| 7  | 437876.34     | 2288555.92 | столб забора                      | 0.1   |

|                               |   |   |  |
|-------------------------------|---|---|--|
|                               |    | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
|                               | Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия                         |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |   |   |  |