



ОТЧЁТ №03001-К/25

об определении рыночной стоимости объекта оценки:

**земельные участки с к.н. 50:09:0050707:1162 и к.н. 50:09:0050707:1163,
расположенные по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, д.**

Лыткино

Дата оценки: 12.03.2025г.

Дата составления: 12.03.2025г.

Заказчик: СТЕНЫКИН ИВАН АЛЕКСЕЕВИЧ

Исполнитель: ООО "Оценка и Консалтинг"

Москва, 2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
5.1 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ	9
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	10
9. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	10
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
10.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
10.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	11
10.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
10.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
10.5. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	12
10.6. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	12
10.7. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	12
11. АНАЛИЗ РЫНКА	14
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ	14
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ..	17
11.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
11.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	19
11.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	20
11.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
11.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
11.8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	24
12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	24
12.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	24
12.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	25
12.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	25
12.5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	31
13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	33
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	42
15. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	43
16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	44
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	65

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на оказание услуг №03001-К/25 от 12.03.2025г. между Стенькиным И. А. и ООО "Оценка и Консалтинг" была выполнена работа по определению стоимости объектов оценки: земельные участки с к.н. 50:09:0050707:1162 и с к.н. 50:09:0050707:1163. Оценка рыночной стоимости оцениваемых объектов была произведена по состоянию на 12.03.2025г. и выполнена в соответствии с:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

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

Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП "АРМО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции). Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению: стоимость объектов оценки по состоянию на 12.03.2025г. составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Стоимость объекта оценки целиком	6 800 697
в том числе:	
Стоимость земельного участка с к.н. 50:09:0050707:1162, общей площадью 712,0 кв.м.	2 976 089
Стоимость земельного участка с к.н. 50:09:0050707:1163, общей площадью 915,0 кв.м.	3 824 608

Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»



Михайлов А.М.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Отчет об оценке №03001-K/25 от 12.03.2025г.

Описание земельного участка	Категория земель	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Наличие обременений	Характер обременений	
	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	712,0 915,0	50:09:0050707:1162 50:09:0050707:1163	Нет	-	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса, № кв.		
	Московская область		-	р-н Солнечногорский	д. Лыткино		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для предоставления в суд						
Заказчик оценки	Стенькин Иван Алексеевич. Паспорт гражданина РФ серия 45 23 номер 509993, выдан 16.05.2023 г. ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-032						
Основание оценки	Договор на проведение оценки имущества №03001-K/25 от 12.03.2025г.						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О. (для ИП)	Место Нахождения, контактная инф.	ОГРН	Сведения о договоре страхования		
	ООО	"Оценка и Консалтинг"	Москва, улица 2-ая Звенигородская, дом 13 строение 43 этаж 4, офис 416	1079847148743	Наименование страховой компании «АО "ГСК" Югория"», страховой полис(договор) №122-000024-09/24, дата выдачи 08.10.2024, срок действия полиса с 03.04.2024 по 02.04.2025, страховая сумма 10 000 000		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (с года)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:			
				о членстве в СРОО	Полис обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний	Место Нахождения, контактная инф.
Эюбова Виктория Альбертовна, паспорт серия4519 №464403 выдан 25.11.2019 ГУ МВД России по г. Москве	2012	1938	НП «АРМО»	Свидетельство № 3410-22 от 22 декабря 2022 г	Страховой полис о гражданской ответственности Оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № 122-000022-09/23 от 22.08.2023 г., выдан АО "ГСК "Югория". Срок действия полиса с 31.08.2022 г. по 30.08.2024 г. Страховая сумма – 10 000 000 руб.	Диплом КО № 41710 "Оценка собственности", выдан 26.06.2012 Автономной некоммерческой Образовательной организацией высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления»	Москва, улица 2-ая Звенигородская, дом 13 строение 43 этаж 4, офис 416 Эл.почта: ve@okosenka.ru Контактный телефон: 8(800)7004586
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета		
	Не производился		12.03.2025г.		12.03.2025г.		
Результаты расчета рыночной стоимости при	Объект оценки		Сравнительного подхода		Доходного подхода		Затратного подхода
	Земельный участок с к.н. 50:09:0050707:1162, общей площадью 712,0 кв.м.		2 976 089		Не применялся		Не применялся



применении (руб.)	Земельный участок с к.н. 50:09:0050707:1163, общей площадью 915,0 кв.м.	3 824 608	Не применялся	Не применялся
Итоговое значение стоимости, руб.	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.		
	Земельный участок с к.н. 50:09:0050707:1162, общей площадью 712,0 кв.м.	2 976 089		
	Земельный участок с к.н. 50:09:0050707:1163, общей площадью 915,0 кв.м.	3 824 608		

Оценщик

Эюбова В.А.

Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Михайлов А.М.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Параметры	Описание, значение
Основания для проведения работ:	Договор №03001-К/25 от 12.03.2025г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок с к.н. 50:09:0050707:1162, с расположенными на нем объектами капитального строительства с к.н. 50:36:0010222:79 по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, д. Лыткино
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения)	Нет
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления в суд
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	12.03.2025г.
Дата осмотра	Не производился
Дата составления	12.03.2025г
Период (срок) проведения оценки	12.03.2025г.- 12.03.2025г
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не проводилась. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.
Вид представления итогового результата	Итоговый результат стоимости объекта оценки определяется единой величиной (итоговая величина не может являться диапазоном)
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствует
Предпосылки стоимости	Предполагается сделка с объектом оценки Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами Предполагаемое использование объекта: текущее использование
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Правообладатель и иные заинтересованные лица
Форма составления отчета об оценке	Бумажный носитель
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях РФ
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о заказчике и исполнителе

Сведения о заказчике	Стенькин Иван Алексеевич. Паспорт гражданина РФ серия 45 23 номер 509993, выдан 16.05.2023 г. ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-032
Сведения об оценочной организации:	ООО "Оценка и Консалтинг", ИНН 7801457313 КПП 770301001 ОГРН 1079847148743 ОКПО 83803392 Юридический адрес: Москва улица 2-ая Звенигородская, дом 13 строение 43, оф. 416, ПОМ. VIII КОМ. 24-25 Почтовый адрес: 123022, Москва улица 2-ая Звенигородская, дом 13 строение 43, оф. 416 Банковские реквизиты Исполнителя: р/с 40702810201400017374 АО "Альфа-Банк" БИК: 044525593 Кор. счет: 30101810200000000593 Страховой полис №09/23-122-000021, выдан АО "ГСК" Югория", страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 03.04.2023, срок действия: с 03.04.2023 по 08.10.2024. Тел./факс 8(800)7004586, email: info@okocenka.ru Сайт: www.okocenka.ru
Сведения об оценщике:	Эюбова Виктория Альбертовна Аттестат по оценке недвижимости № 022840-1 Дата выдачи аттестата: 15.05.2024 Диплом КО № 41710 "Оценка собственности", выдан 26.06.2012 Автономной некоммерческой образовательной организацией высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления» Свидетельство № 3410-22 от 22 декабря 2022 г Страховой полис о гражданской ответственности Оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № 122-000022-09/23 от 22.08.2023 г., выдан АО "ГСК "Югория". Срок действия полиса с 31.08.2022 г. по 30.08.2024 г. Страховая сумма – 10 000 000 руб. Стаж работы: с 25.09.2012 года. Почтовый адрес Оценщика: 123022, Москва улица 2-ая Звенигородская, дом 13 строение 43, оф. 416 Трудовой договор: № ОГЗП-000010 от 01.03.2022г.
Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

1) Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2) В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, предоставленных Заказчиком, в т.ч. касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.

3) Мнение Оценка относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете Оценка не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта оценки.

4) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценка относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5) Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценка и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

6) Оценка и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7) При проведении анализа и расчетов Оценка использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценка не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

8) Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценка и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценки, являются достоверными. Тем не менее, Оценка не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценка в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

9) Оценка не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

10) Оценка предполагает отсутствие каких-либо скрытых, (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценка не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

11) От Оценка не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

12) Если, в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

13) В отчете не учитываются обременения на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативно-правовым актом Российской Федерации, нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативно-правовым актом органов местного самоуправления.

14) Все расчеты стоимости оцениваемого объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте заключения данных, результаты расчета могут отличаться от приведенных результатов в тексте заключения. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.

15) Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценки, может находиться эта стоимость.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП "АРМО"

5.1 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

6. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

При составлении Отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов;
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов;
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения;
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем

изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту;

- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – 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. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете;
- составление и передача Отчета об оценке.

8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Вся информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Достаточность информации подтверждается тем, что использование дополнительной информации по мнению оценщика не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Достоверность информации подтверждается тем, что использованная информация по мнению оценщика соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

9. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Перечень копий документов, предоставленных Заказчиком и использованных Оценщиком для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки:

Таблица 3. Предоставленные документы

№ п/п	Название документа
1	Выписка из ЕГРН на земельный участок

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Состав объекта оценки.

Таблица 4. Состав объекта оценки

Наименование:	Общая площадь, кв.м.:
Земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0050707:1162	712,0
Земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0050707:1163	915,0

10.2. Характеристика местоположения объектов недвижимости

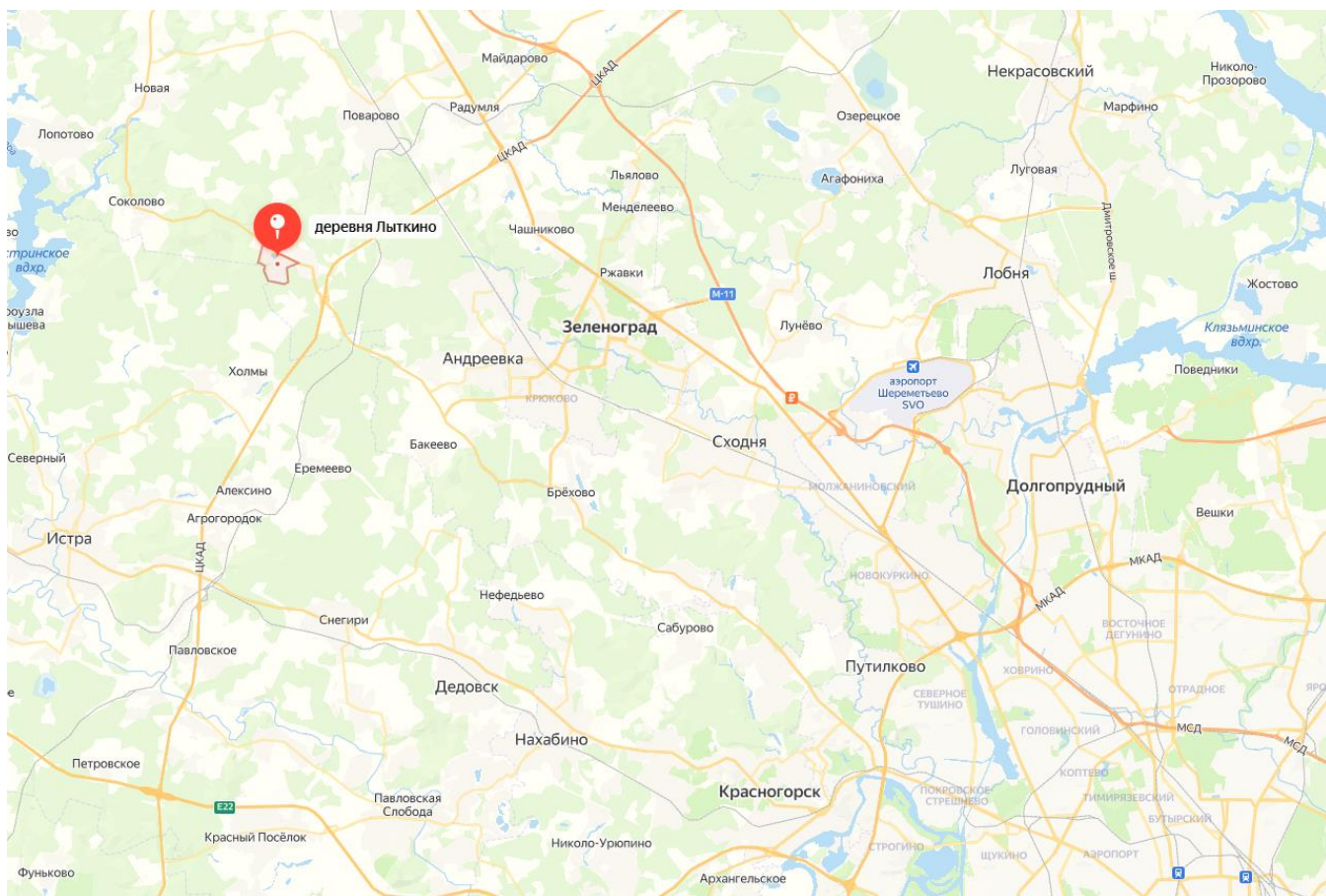


Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте

Описание местоположения¹

Солнечногорский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—1957, 1960—1963, 1965—2019). В границах района с 2005 до 2019 гг. существовал одноимённый муниципальный район (с 2019 года — городской округ Солнечногорск).

Административный центр — город Солнечногорск, который как город областного подчинения в 1960—2001 гг. не входил в состав района.

Район граничил с Клинским, Истринским, Красногорским и Дмитровским районами, а также городами Химки и Лобня Московской области и с Зеленоградом города Москвы. Площадь территории района на момент его упразднения составляла 1085,07 км².

¹ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Численность населения								
1931 ^[12]	1939 ^[13]	1970 ^[14]	1979 ^[15]	1989 ^[16]	2002 ^[17]	2006 ^[18]	2009 ^[19]	2010 ^[20]
33 076	↗95 192	↗95 747	↘78 431	↘71 832	↗124 369	↘124 220	↘123 585	↗128 580
2011 ^[21]	2012 ^[22]	2013 ^[23]	2014 ^[24]	2015 ^[25]	2016 ^[26]	2017 ^[27]	2018 ^[28]	2019 ^[2]
↗131 459	→131 459	↗132 744	↗134 269	↗136 728	↗138 764	↗141 703	↗143 384	↗146 375

10.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании представленной технической и правоустанавливающей документации и фотографий; характеристики здания, в котором расположен объект оценки, принимались на основании данных публичной кадастровой карты и Интернет-сайта Росреестра <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Таблица 5. Описание земельного участка

Наименование показателя	Значение
Тип объекта	Земельный участок
Площадь земельного участка, кв.м.	712,0 915,0
Кадастровый номер	50:09:0050707:1162 50:09:0050707:1163
Адрес земельного участка	Московская область, р-н Солнечногорский, д. Лыткино
Район	р-н Солнечногорский
Расстояние от МКАД	35
Направление	Пятницкое шоссе
Близость к автомагистралям	Вдали от магистралей
Тип застройки окружения	Жилая
Плотность застройки	Низкая
Характеристика доступности	Автомобильная доступность хорошая, доступ на автотранспорте осуществляется со стороны Новорязанского шоссе
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Текущее использование	По назначению
Имущественные права	Право собственности
Субъект (субъекты) права	Физическое лицо
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Рельеф	Ровный
Форма	правильная прямоугольная
Близость водоема, леса	Небольшой лесной массив
Наличие коммуникаций	Э,В,К
Наличие улучшений на участке	Имеются незарегистрированные постройки
Наличие растительности	трава, кустарники
Наличие ограждения	есть

10.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

10.5. Анализ Информация о текущем использовании объекта недвижимости

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что на дату оценки объекты оценки используются в качестве земельного участка и жилого дома.

10.6. Анализ обременений объекта недвижимости

В соответствии с Заданием на оценку обременения (ограничения) обременения не учитываются.

10.7. Имущественные права на Объект недвижимости

В рамках настоящего отчета оценивалось право собственности на объекты недвижимости.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не



нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

11. АНАЛИЗ РЫНКА

11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ¹

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,

2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,

3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объёма продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объёмов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Динамика ВВП

Согласно последним данным Росстата падение ВВП в 2022 году составило 1,2%. При этом, по предварительным оценкам Минэкономразвития, рост ВВП в 2023 году составил 3,5%. Ожидается, что в 2024 году рост ВВП будет слабее в сравнении с 2023 годом, когда экономика активно восстанавливалась. По прогнозу Минэкономразвития, в 2024 году рост российской экономики в базовом варианте составит 2,3%, а в консервативном — 1,4%.



По оценке Минфина, дефицит федерального бюджета в 2023 году составил 3,24 трлн рублей, или 1,9% ВВП, и незначительно превысил плановый показатель в 2,93 трлн рублей. Нефтегазовые доходы в 2023 году упали на 23,9%, или 2,76 трлн рублей, по сравнению с 2022 годом, однако падение было компенсировано ростом ненефтегазовых доходов на 25%, или 4,06 трлн рублей.

Динамика внешнего долга

За первое полугодие 2023 года внешний долг России снизился на 11,6%, а показатель внешнего долга к ВВП сократился до 15%. По итогам 2023 года внешний долг к ВВП мог снизиться ниже 15% — минимальное значение за последние 20 лет.

¹ Источник информации: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/405257655/>



Положительную динамику показало промышленное производство. В период с января по ноябрь 2023 года оно увеличилось на 3,6% относительно аналогичного периода 2022 года. При этом выпуск в обрабатывающей промышленности увеличился на 7,5%. Наибольшие темпы роста в обрабатывающей промышленности показали:

Машиностроительный комплекс — +23,3%

Химический комплекс — +6,2%

Металлургический комплекс — +9,5%

Вместе они обеспечивают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Драйверами роста обрабатывающей промышленности в 2023 году послужили активное импортозамещение и увеличение гособоронзаказа. В свою очередь, проведение импортозамещения, увеличение ГОЗ, рост численности вооруженных сил и демографические тенденции в части старения населения привели к дефициту рабочей силы.

Уровень безработицы

Уровень безработицы в России в ноябре 2023 года снизился до минимального значения за весь период наблюдения с 1991 года и составил 2,9%. Вероятно, что в 2024 году дефицит рабочей силы сохранится. Это может стать препятствием для быстрого роста и промышленного производства. Также кадровый дефицит несет в себе дополнительные инфляционные риски: из-за борьбы предприятий за работников растут заработные платы, которые опережают рост производительности труда.



Денежная масса и инфляция

По итогам 2023 года рост денежной массы M2 составит ориентировочно 20% к уровню 2022 года. Прирост денежной массы в основном обусловлен увеличением кредитования населения, финансовых и нефинансовых организаций.



Уровень инфляции в 2023 году увеличился до 7,42%. Основными факторами роста инфляции стали:

Рост потребительского спроса, который стимулируется увеличением кредитования

Изменения цепочек поставок на фоне усиления санкционного давления

перенос роста затрат поставщиков на конечных потребителей

В свою очередь, рост инфляции привел к ужесточению денежно-кредитной политики Банка России и повышению ключевой ставки во втором полугодии 2023 года с 7,5% до 16%. Смягчить денежно-кредитную политику регулятор будет готов после образования устойчивой тенденции к снижению инфляции.

Динамика курса доллара США

Ужесточение денежно-кредитной политики (ДКП) не только оказывает влияние на снижение инфляции, но и стабилизирует курс рубля. В октябре 2023 года официальный курс доллара США доходил до 101,36 рубля. Однако увеличение ключевой ставки и подписание в октябре указа президента об обязательной продаже экспортерами валютной выручки — привели к снижению курса доллара США к концу года до 89,69 рубля.



На фоне роста российской экономики и денежной массы в 2023 году вырос и фондовый рынок:

Индекс Мосбиржи — +43,6%

Индекс РТС — +12%

В связи с ростом ключевой ставки стоимость чистых активов фондов денежного рынка выросла в 15 раз за 2023 год и превысила 200 млрд рублей.

Кратко

- В 2023 году российская экономика показала высокие темпы роста — предварительно +3,5%. Однако стоит учесть восстановительный характер роста после падения 2022 года. При этом, по прогнозу Минэкономразвития, в 2024 году рост ВВП в базовом варианте составит +2,3%, а в консервативном — +1,4%. Тем не менее по итогам 2023 года ВВП нашей страны превысил уровень 2021 года.
- Рост ненефтегазовых доходов на 25%, или 4,06 трлн рублей, по сравнению с 2022 годом компенсировал падение нефтегазовых доходов федерального бюджета относительно 2022 года на 23,9%, или 2,76 трлн рублей. Дефицит федерального бюджета в 2023 году, по предварительным данным, незначительно превысил плановый показатель.
- Показатель внешнего долга к ВВП находится на минимальном уровне за последние 20 лет: по итогам года возможно падение ниже 15%.
- Темпы роста промышленного производства в январе — ноябре составили 3,6%, при этом выпуск в обрабатывающей промышленности увеличился на 7,5%.
- Проведение импортозамещения, увеличение ГОЗ, рост численности вооруженных сил и демографические тенденции привели к рекордному снижению безработицы — до 2,9% — и дефициту рабочей силы. Это, в свою очередь, оказывает влияние на рост зарплатных ожиданий и ограничивает возможности дальнейшего роста экономики.
- По предварительным данным, инфляция по итогам года составила 7,42%, что привело к ужесточению денежно-кредитной политики Банка России и повышению ключевой ставки в течение второго полугодия 2023 года с 7,5% до 16%. Смягчение ДКП ожидается после образования устойчивой тенденции к снижению инфляции.
- Из-за роста ключевой ставки фонды денежного рынка в 2023 году выросли в 15 раз — до 200 млрд рублей.
- В 2023 году индекс Мосбиржи вырос на 43,6%, а индекс РТС — на 12%. Возможное смягчение ДКП в 2024 году может поддержать дальнейший рост фондового рынка, в том числе за счет перетока средств из фондов денежного рынка.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка;

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. Земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли сельскохозяйственного назначения;
- 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.

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

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

2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к рынку жилой недвижимости.

Вывод: На основании предоставленных документов, изучения местоположения объектов оценки, установлено, что оцениваемые объекты относятся к объектам жилой загородной недвижимости.

11.3. Анализ сегмента рынка недвижимости объекта оценки¹

Для начала надо отметить, что определения «таунхаус» в текущем законодательстве как такового нет. С юридической точки зрения они называются «жилыми домами блокированной застройки». Согласно Градостроительному кодексу, жилой дом в составе блокированной жилой застройки (таунхаус) — это дом для проживания одной семьи, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (квартирами), он должен быть не выше трех этажей (допускается мансардный этаж) и расположен на отдельном земельном участке, а выход должен быть на территорию общего пользования. В отличие от объектов ИЖС, для строительства домов блокированной застройки необходимо оформлять проектную документацию, получить разрешение на строительство и после его окончания — разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В настоящее время в Подмосковье предлагается 1810 лотов (включая первичный и вторичный рынки), что на 3% больше, чем год назад. Интересно, что более половины всех представленных в продаже таунхаусов сосредоточены на четырех направлениях: Новорижское, Дмитровское, Симферопольское и Ленинградское.

Небольшой рост произошел из-за увеличения предложения со стороны собственников, так как новых таунхаусов почти не строят. Таким образом, в конце 2023 года - начале 2024 года на первичном загородном рынке Подмосковья покупателям предлагается 800 объектов блокированной застройки (-7% за год) в 38 проектах (-8% за год).

До середины 2019 года сегмент таунхаусов на загородном рынке МО был очень популярен и имел высокий спрос на реальные продажи. Однако, после принятия поправок в закон о долевом строительстве, которые приравнивали таунхаусы к квартирам, предложение данного типа недвижимости стало сокращаться, и новых крупных проектов практически не появлялось.

В настоящее время схема работы с блокированными домами заключается в том, что застройщик строит небольшой объем жилья и уже полностью готовые дома продаются по договорам купли-продажи. Однако количество таких проектов с каждым годом уменьшается, и их явно недостаточно для нормального функционирования данного сегмента рынка недвижимости. К этому добавляется значительно более высокая цена на готовое жилье по сравнению с этапом строительства и продажами по ДДУ.

Согласно мнению специалистов, законодательные ограничения препятствуют развитию сектора таунхаусов, поскольку застройщики не могут выполнить требования, которые предъявляются к девелоперам многоэтажных зданий. Если бы застройщики имели возможность продавать таунхаусы по условиям, которые приемлемы для разработчиков ИЖС, цены на них были бы ниже, что привело бы к увеличению числа потенциальных покупателей.

Несмотря на то, что спрос на таунхаусы на рынке есть, их недостаточное количество ведет к тому, что этот сегмент не развивается. Однако, если таунхаусы будут построены, они обязательно найдут своих покупателей, поскольку всегда найдутся те, кто предпочитает этот формат, объединяющий классический загородный дом и квартиру.

Сейчас на таунхаусы приходится менее 5% просмотров объявлений о продаже дач, коттеджей и земельных участков в Московской области. Активность аудитории, просматривающей объявления о продаже таунхаусов, практически не меняется (уменьшается на 1% каждый год, начиная с 2020).

Что касается прошедшего года, то активность аудитории опережала показатели 2022 года на 10–15% в первом полугодии, а затем появился противоположный тренд. Такая ситуация характерна для всего загородного сегмента рынка недвижимости. В условиях высокого спроса те, кто стремился сохранить свои накопления во время нестабильности курса рубля и ипотечных ставок, в первую очередь обращали внимание на квартиры в новостройках.

Популярность среди покупателей набирают таунхаусы меньшей площади. Теперь в тренде двухэтажные секции с небольшим количеством просторных помещений. За последний год средняя площадь такого типа недвижимости сократилась на 20–25 кв. м до примерно 130 кв. м.

В первых числах 2024 года средний бюджет предложений по заблокированной застройке в Московской области достиг отметки в 32,5 млн рублей, что на 8% больше, чем в год назад.

Цена за квадратный метр на первичном рынке таунхаусов Подмосковья выросла на 17%, с 98000 до 115000 рублей. В некоторых проектах цена за квадратный метр достигает 165000 рублей.

Источник: <https://www.townhouse.ru/viewpaper/objectid/taunkhausy-podmoskovya-itogi-2023-goda>

¹ <https://www.townhouse.ru/viewpaper/objectid/taunkhausy-podmoskovya-itogi-2023-goda>



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

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

11.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

11.6. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 6. Степень ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации¹

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Для определения степени ликвидности объекта оценки проанализируем некоторые факторы:

- Местоположение. Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей автомобильной доступностью (подъезд к объекту оценки осуществляется со стороны Симферопольского шоссе); удовлетворительной пешеходной доступностью – остановка общественного транспорта расположена в 15 минутах пешком.
- Физические характеристики. Планировочное решение помещений, состояние внутренней отделки позволяют осуществлять текущее использование в качестве помещений жилого назначения.
- Инженерные коммуникации. в новом состоянии.
- Документация. Имеются в наличии правоустанавливающие документы.

Срок экспозиции для объектов загородной недвижимости, согласно данным аналитического портала Статриелт может достигать 16 месяцев.

¹ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>, https://imr.ru/wp-content/uploads/3_1_2022.pdf

Сегмент рынка недвижимости	В пределах МКАД (мес)	За пределами МКАД в радиусе не более 10 км. (мес)	Свыше 10 км но не далее малого кольца (ММК) (мес)	Между ММК и большим кольцом (МБК) (мес)	Московская область окрестность Москвы (мес)	Коэффициент изменения срока экспозиции при сдаче в аренду (мес)
Земли с/х назначения	-	8-10	8-12	10-18	10-18	0,9
Земли под ИЖС	-	2,5-4	3-4,5	3-5	3-6	2
Земли под СНТ и ДНП	-	2,5-4	3-4	3-5	3-5	2
Земли для размещения многоквартирных домов	3-12	6-12	8-15	12-24	10-21	0,5-0,6
Земли для размещения торгово-офисных объектов	3-8	7-10	7-11	8-12	8-13	0,8
Земли под размещение объектов промышленного назначения	3-6	6-10	6-11	6-12	6-13	0,7
Земли рекреации	-	10-15	10-16	10-17	10-16	0,8

На основании проведенного анализа рынка и характеристик объекта, предполагаемый срок рыночной экспозиции объекта оценки, по мнению оценщика, может составлять интервал от 1 до 10 месяцев. Оценщик принимает среднее значение указанного интервала – 5 месяцев, что соответствует средней степени ликвидности.

11.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта ... с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения, поскольку:

- рассчитывались самостоятельно Оценщиком на основании рыночных данных оцениваемого сегмента рынка методом парных продаж или корреляционно-регрессионного анализа (КРА). По данным ценообразующим параметрам будут указаны либо точные значения, либо уравнения зависимости стоимости/ставки от ценообразующего параметра. Поскольку для расчета были уже взяты рыночные показатели данного сегмента, которые, к тому же, в случае метода КРА коррелируются коэффициентом детерминации, а также руководствуясь объемом имеющейся информации и принципом достаточности, Оценщик считает корректным не приводить интервалы значений данных ценообразующих параметров.

- по тем ценообразующим параметрам, по которым нет аналитической информации в открытых источниках о численной величине/диапазоне величин степени влияния данного фактора, а также Оценщик не смог рассчитать численное значение корректировок, будет указан только тренд влияния параметра («если есть..., то стоимость ниже», «чем меньше, тем дороже...» и т.п.), а также в дальнейшем подобраны аналоги, так чтобы значение ценообразующих параметров было идентичным, как у оцениваемого объекта, так и у объектов-аналогов. Согласно п.5 ФСО №3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов». Таким образом, учитывая то, что Оценщик не располагает данными значений корректировок по таким ценообразующим факторам, а также нежеланием вводить в заблуждение заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета) путем указания необоснованного неподтвержденного интервала значений корректировок, Оценщик считает корректным не приводить интервалы значений данных ценообразующих параметров.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку загородной недвижимости.

Ценообразующие факторы для земельных участков

Особенность рынка земли Московской области и Новой Москвы состоит в том, что стоимость земельных участков существенно зависит от удаленности от Областного центра, МКАД и местоположения. В свою очередь в качестве ценообразующих факторов для земельных участков можно выделить:

- расположение;
- направление (автомагистраль);
- функциональное назначение земельного участка;
- местоположение относительно существующих поселений;
- транспортная доступность (подъездные дороги, близость железнодорожных станций, автобусных остановок, магистралей);
- площадь земельного участка;
- наличие построек и благоустройств (да/нет);
- физические характеристики земельного участка (форма, рельеф, наличие грунтовых вод и др.)
- наличие коммуникаций.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории ("Земельный кодекс российской федерации" (зк РФ). от 25.10.2001 N 136-ФЗ, статья 7):

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) Земли сельскохозяйственного назначения;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Если ценообразующие факторы объекта-аналога отличаются от объектов оценки, то к объекту-аналогу присваивается корректировка.

Оцениваемый объект представляет из себя земельный участок загородного рынка недвижимости, что позволяет подбирать соответствующие объекты-аналоги.

Ценообразующие факторы для жилых и садовых домов

Стоимость загородной недвижимости существенно зависит от удаленности от МКАД и местоположения. В свою очередь в качестве ценообразующих факторов для можно выделить:

- расположение;
- удаленность от МКАД;
- тип объекта (жилой/садовый дом, коттедж/таунхаус);
- площадь;
- материал стен;
- физическое состояние;
- наличие построек и благоустройств (да/нет);
- наличие коммуникаций и т.д.

11.8. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способом. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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 и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с п. 21 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. Копия договора аренды или его проект Оценщику предоставлены не были.

Соответственно, анализ НЭИ объекта оценки выполнен исходя из критериев юридической правомочности, физической возможности и экономической приемлемости объекта аренды, в предположении, что данные критерии должны быть положены в основу формирования проекта договора аренды.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

В настоящее время оцениваемый объект используются в качестве загородного дома.

Физическая возможность

При анализе данного критерия рассматриваются физические характеристики объекта недвижимости. Рассматриваемые объекты обладают следующими физическими характеристиками:

- местоположение: Московская область, Истра, д. Красный Посёлок
- тип объекта: земельный участок с жилым домом
- уровень и физическое состояние отделки – Современный
- коммуникации: имеются.
- возможное использование: жилое назначение;

Таким образом, объекты недвижимости пригодны для дальнейшей эксплуатации в качестве загородной.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости приносит наибольшую финансовую прибыль.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости, их физико-технические характеристики обеспечивают максимальную продуктивность именно в варианте использования в качестве загородного дома с участком.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов - в качестве загородной недвижимости.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

12.1. Подходы к оценке

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

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.

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно ФСО 7, п. 25, Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

12.2. Сравнительный подход

Согласно ФСО №7:

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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.

12.3. Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

12.4. Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) 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;
- б) 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;
- в) 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);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

12.5. Выбор подходов и методов для определения стоимости объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения сравнительного подхода

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times P$$

где:

V – рыночная стоимость Объекта оценки;

S – общая площадь;

P – среднее арифметическое/средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв.м общей площади сопоставимых объектов.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- ✓ <http://www.zdanie.info>;
- ✓ <http://www.restate.ru>;
- ✓ <https://www.cian.ru>;
- ✓ <https://www.avito.ru>;
- ✓ <http://www.kvmeter.ru>;
- ✓ <http://www.realty.dmir.ru>;
- ✓ <http://www.classifieds24.ru>;
- ✓ <https://ruads.org/>
- ✓ <https://web.archive.org/>.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой земельный участок с расположенным на нем жилым домом и гостевым домом. Применение сравнительного подхода предоставляется возможным в связи с присутствием на рынке большого количества аналогичных объектов. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», сравнительный подход применялся для оценки земельного участка и жилого дома.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения доходного подхода

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

При **методе прямой капитализации доходов** осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации.

Таким образом, метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации выполняются следующие действия:

- Подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение величины арендной платы для оцениваемого здания, а также величины потерь при сборе арендной платы.
- Определение величины потенциального и действительного валового дохода.
- Учет эксплуатационных расходов.
- Определение величины чистого операционного дохода.
- Расчет ставки капитализации.
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Формула прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{NOI}{R_K} = \frac{ЧОД}{Коэф. капитализации}$$

где:

V - рыночная стоимость объекта;

NOI - чистый операционный доход, ассоциированный с объектом оценки;

R_к - ставка капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность как соотношение между денежным выражением этих преимуществ и ценой, по которой объект может быть приобретен.

Метод дисконтирования будущих доходов предполагает прогнозирование размера чистого операционного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем расчет и суммирование текущих стоимостей всех будущих доходов с применением функций сложных процентов и использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) используется тогда, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков, полученные от включения в коммерческий оборот объектов недвижимости, отличаются от текущих, и когда можно с достаточной степенью обоснованности определить будущие денежные потоки, а значения прогнозируемых денежных потоков являются положительными величинами для большинства прогнозных лет.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100% загруженности без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются данные по объекту оценки или рыночные данные по объектам-аналогам, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Действительный (эффективный) валовой доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода потерь из-за недогрузки объекта.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).

Формула дисконтирования денежного потока:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{R}{(1+i)^n}$$

где:

PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток периода t ;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода;

R – стоимость реверсии.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Несмотря на существующий рынок аренды загородной недвижимости, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения затратного подхода

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости в рамках затратного подхода оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = C_{3y} + Z_{в/з} \times (1 - И),$$

$$И = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - У_{фун}) \times (1 - У_{ЭК})$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

C_{3y} – рыночная стоимость прав на земельный участок как условно свободный (незастроенный);

$Z_{в/з}$ – затраты на воспроизводство или замещение улучшений, без учета износа и устареваний (с учетом прибыли предпринимателя);

$И$ – суммарный износ и устаревания;

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{фун}$ – функциональное устаревание;

$У_{ЭК}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Метод поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям, продаваемых на рынке, например, строительство под ключ.

В соответствии с п.24 ФСО №7, 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.

При оценке рыночной стоимости земельных участков применение затратного подхода является не возможным, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов). Затраты на строительство жилых зданий в Москве и Московской области не отражает их адекватно реальную стоимость, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости, не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», затратный подход не применялся.

Вывод: по результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при установлении рыночной стоимости объектов оценки применить сравнительный подход.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО 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. Предполагается, что рынок установит цену для оцениваемого Объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов аналогичного качества и полезности.

Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов недвижимости, выступающих в качестве заменителя оцениваемого Объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый Объект. В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого Объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый Объект.

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж. Формула расчета выглядит следующим образом¹:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{0i},$$
$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

где

C_0 – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

k – количество аналогов;

C_{0i} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость Объекта оценки.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость Объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Исходные данные для верификации

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок с расположенными на нем объектами капитального строительства. В качестве объектов-аналогов подбирались земельные участки с жилыми домами аналогичного оцениваемому назначению.

¹ Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости», Спб.: Питер, 2001 г.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка единых объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких “средних” критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций, сопоставимость в обеспеченности земельным участком и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок схожих объектов, оценщик выбрал 5 аналогов, наиболее подходящих по своим характеристикам с оцениваемым объектом.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить четыре основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

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

Выбор единицы сравнения

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади здания и участка.

В связи с этим, в рамках сравнительного подхода оценщиком подбирались аналоги, которые так же являются недвижимостью, т.е. имеют прочную связь с землей и их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно.

Для расчета были отобраны аналоги, информация о которых была достаточной, достоверной, а также которые были наиболее близки к объекту оценки по местоположению.

Ниже представлено описание всех объектов, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам.

13.1.

13.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, мы провели оценку земельного участка, 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).

Для оценки рыночной стоимости земли применяются следующие методы:

- метод сравнительного анализа продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования;
- метод капитализация земельной ренты.

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка при помощи метода сравнения продаж.

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;
- 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.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостно-образующим критериям:

1. местоположение объектов;
2. состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
3. категория земель;
4. площадь участков;
5. прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных входящим в состав объекта оценки. Для подбора объектов-аналогов нами был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей участков в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – физическими и юридическими лицами.

Таблица 7. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Московская область, р-н. Солнечногорский, д. Лыткино	Московская область, Солнечногорск городской округ, Тихие Зори коттеджный поселок, 53	Московская область, Солнечногорск городской округ, Марьино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Дачной застройки Лытчинский квартал	Московская область, Солнечногорск городской округ, Лыткино деревня, Звезда садовое товарищество	Московская область, Солнечногорск городской округ, Лыткино деревня
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Направление	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе
Удаленность от МКАД, км.	35	35	35	35	35	35
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 627	1 000	690	940	600	1 500
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Садоводство	ДНП	под ижс	Садоводство	под ижс
Близость водоема, леса	Небольшой лесной массив, водохранилище	Лесной массив	Лесной массив	Лесной массив	Лесной массив	Лесной массив
Коммуникации	Э,В,К	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)
Цена предложения, руб.		4 500 000	3 100 000	4 350 000	2 900 000	7 900 000
Цена предложения, руб./кв.м		4 500	4 493	4 628	4 833	5 267
Источник информации		https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/313647646/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/314651757/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/314692870/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/307800180/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/297834126/
Дата предложения/оценки	12.03.2025	мар.25	мар.25	мар.25	мар.25	мар.25
Введение корректировок						
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м		4 500	4 493	4 628	4 833	5 267
Юридические права и ограничения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 500	4 493	4 628	4 833	5 267
Условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
финансирования						
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 500	4 493	4 628	4 833	5 267
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 500	4 493	4 628	4 833	5 267
Дата сделки (предложения)	12.03.2025	мар.25	мар.25	мар.25	мар.25	мар.25
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 500	4 493	4 628	4 833	5 267
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-12,2%	-12,2%	-12,2%	-12,2%	-12,2%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 951	3 945	4 063	4 244	4 624
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 951	3 945	4 063	4 244	4 624
Направление	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе
Удаленность от МКАД, км.	35	35	35	35	35	35
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 951	3 945	4 063	4 244	4 624
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 951	3 945	4 063	4 244	4 624
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Садоводство	ДНП	под ижс	Садоводство	под ижс
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная		3 951	3 945	4 063	4 244	4 624

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
цена, руб./кв.м						
Площадь, кв.м.	1627,0	1 000	690	940	600	1 500
Величина корректировки		0%	0,00%	0,00%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 951	3 945	4 063	4 244	4 624
Близость водоема, леса	Небольшой лесной массив, водохранилище	Лесной массив	Лесной массив	Лесной массив	Лесной массив	Лесной массив
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 951	3 945	4 063	4 244	4 624
Коммуникации	Э,В,К	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)	Э,В,К,Г (по границе участка)
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 951	3 945	4 063	4 244	4 624
Наличие хозпостроек	Да	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Величина корректировки		14,0%	14,0%	14,0%	0,0%	14,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 504	4 497	4 632	4 244	5 272
Общая валовая коррекция в % от стоимости		26,2%	26,2%	26,2%	12,2%	26,2%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		3,817	3,817	3,817	8,197	3,817
Коэффициент весомости		0,1627	0,1627	0,1627	0,3493	0,1627
Коэффициент вариации, %		6,1%				
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м		4 180				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		6 800 697				

Обоснование внесенных корректировок

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете используются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по техническим характеристикам и местоположению с оцениваемым объектом.

Объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости Земельные участки. Нижний Новгород, 2020 г. под. Редакцией Лейфера Л.А.,

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1,00

Рисунок 2. Качество прав

Корректировка не требуется.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. В данном случае Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли/продажи осуществляется за счет собственных средств покупателя / продавца. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при продаже не требуется.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Цель оценки предполагает расчет права собственности. Условия продажи объектов-аналогов предполагают рыночные условия.

Дата предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты определения стоимости. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту исследования, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстающий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения цен/арендных ставок, при помощи открытых источников и анализа рынка.

Таким образом, предложения цен Аналогов не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки. Все предложения по продаже/аренде объектов - аналогов зафиксированы в течение полугода до даты определения стоимости и актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Торг

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки

при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости Земельные участки. Нижний Новгород, 2020 г. под. Редакцией Лейфера Л.А.,

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
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 МЖС	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%

Рисунок 3. Скидка на торг

Таким образом, Оценщик принимает скидку на торг на уровне -12,2%.

Местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 5-е издание, от 01.01.2022.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,10	1,05	1,15

Рисунок 4. Местоположение

Статус населенного пункта и направление

Объект оценки и аналоги расположены с схожих по региональной значимости населенных пунктах и направлениях (шоссе).

Удаленность от МКАД

Общеизвестно, что стоимость земельных участков, уменьшается при увеличении их удаленность от МКАД.

Объект оценки расположен в городском округе Коломна Московской области, на расстоянии 125 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Объекты-аналоги №1-№5 расположены на удалении от МКАД 125 км. Для внесения поправки на удаленность использовалось среднее расстояние от МКАД до границы Московской области составляет 155 км, то есть каждый километр эквивалентен 0,65%, учитывая, что объект оценки находится на расстоянии 125 км от МКАД, для него применяется такой же эквивалент. Расчет корректировки проводился по следующей формуле:

Корректировка на удаленность = (Удаленность объекта-аналога – Удаленность объекта оценки) * 0,65

Расчет корректировки на удаленность от МКАД представлен в таблице ниже

Таблица 8 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Удаленность от МКАД, км	35	35	35	35	35	35
Расчет		$(35-35)*0,65\%$	$(35-35)*0,65\%$	$(35-35)*0,65\%$	$(35-35)*0,65\%$	$(35-35)*0,65\%$
Корректировка на удаленность от МКАД, %		0	0	0	0	0

Корректировка не требуется.

Категория земельного участка

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вводилась.

ВРИ земельного участка

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 5-е издание, от 01.01.2022.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под многоквартирную жилую застройку» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «индивидуальная жилая застройка»	1,13	1,10	1,20

Рисунок 5. ВРИ участка

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка не вводилась.

Общая площадь (фактор масштаба)

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости Земельные участки. Нижний Новгород, 2020 г. под. Редакцией Лейфера Л.А.,

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

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Близость водоема, леса

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости Земельные участки. Нижний Новгород, 2020 г. под. Редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,13	1,30

Рисунок 6. Наличие леса, водоема вблизи

Корректировка не вводилась.

Коммуникации

Оценка участка проводится как условно свободного от строений и коммуникаций. Наличие доступных инженерных коммуникаций является важнейшим фактором, определяющим стоимость объектов. Рассматривается возможность подключения к коммуникациям. То есть расположение коммуникаций по границе, либо вблизи участка.

Учет данного ценообразующего фактора производился на основании: Справочник оценщика недвижимости Земельные участки. Нижний Новгород, 2020 г. под. Редакцией Лейфера Л.А.

таблица 5.2

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
	Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

Рисунок 7. Коммуникации

Корректировка не вводилась.

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;
 S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + (|S_n| + 1)}$$

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет:

6 800 697

(Шесть миллионов восемьсот тысяч шестьсот девяносто семь) руб.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 712,0 кв.м. составляет:

2 976 089 руб.

(Два миллиона девятьсот семьдесят шесть тысяч восемьдесят девять) руб.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 712,0 кв.м. составляет:

3 824 608 руб.

(Три миллиона восемьсот двадцать четыре тысячи шестьсот восемь) руб. /кв.м.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке и использовании описанных в отчете методов в рамках сравнительного и доходного подходов, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемого объекта недвижимости, как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

В соответствии с каждым из примененных подходов, получены следующие величины стоимости объекта оценки.

Таблица 9. Итоги оценок разными подходами земельного участка

Наименование подхода	Значения, рублей
Затратный	Обоснованно не применялся
Сравнительный	2 976 089 3 824 608
Доходный	Обоснованно не применялся

В настоящем отчете при определении рыночной стоимости объектов оценки был применен один подход – сравнительный, согласование не требуется.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

Таблица 10. Итоговые результаты

Объект оценки	Стоимость, руб.
Стоимость объекта оценки целиком в том числе:	6 800 697
Стоимость земельного участка с к.н. 50:09:0050707:1162, общей площадью 712,0 кв.м.	2 976 089
Стоимость земельного участка с к.н. 50:09:0050707:1163, общей площадью 915,0 кв.м.	3 824 608



15. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

В отношении объекта оценки Оценка не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

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.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации

16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП "АРМО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

Приложения к отчету

Приложение 1. Фотографии объектов оценки

	
Фотография №1 Земельный участок	Фотография №2 Земельный участок
	
Фотография №3 Земельный участок	Фотография №4 Земельный участок



Фотография №5
Земельный участок



Фотография №6
Земельный участок

Приложение 2. Копии документов исполнителя



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Эюбова Виктория Альбертовна

ИНН 772077629656

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3410-22

ДАТА ВЫДАЧИ
22.12.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

07.09.2022 №13-09/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Эюбовой (Фурикевич) Виктории Альбертовны

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

о том, что Эюбова Виктория Альбертовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

25.09.2012 г. за регистрационным № 1938

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 022840-1 от 25.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 25.06.2024

Номер 005382-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Место и характер работы (основное или совместительство)	ООО «ОК» - оценщик (с 01.03.2022 г.) Основное.	
Сведения об образовании и повышении квалификации	Высшее образование – АНОО ВПО «Институт экономики и антикризисного управления» Специальность: финансы и кредит Год окончания: 2012 г. Образование в области оценки – АНОО ВПО «Институт экономики и антикризисного управления» Номер диплома: КО №41710 Дата выдачи: 29.06.2012 г.	
Стаж и опыт работы, общий и по оценке	Общий стаж работы с 2007 г. Стаж работы по оценке с 2012 г.	
Количество подписанных отчетов за последние 2 (два) года, с указанием видов объектов	Объект оценки	Количество
	Недвижимость	5
	Недвижимость (здания, помещения)	5
	Недвижимость (земельный участок)	1
	Недвижимость (квартира)	334



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

	ВСЕГО	345
Результаты плановых проверок оценщика СРО за последние 2 (два) года	Нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», других федеральных законов и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации; Федеральных стандартов оценки; Стандартов и правил НП «АРМО», требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в 2021 г. <u>не выявлены</u>	
Наличие жалоб на оценщика и результат их рассмотрения	Нет	
Информация о фактах обращения взыскания на средства компенсационного фонда	Нет	
Наличие дисциплинарных взысканий с указанием причин: за нарушение требований по предоставлению информации и уплате взносов или за нарушения в отчетах	Нет	
Информация об устранении нарушений и взысканий, если имели место	Нет	

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **07.09.2022**

Дата составления выписки **07.09.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036760-1

« 15 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Эюбовой Виктории Альбертовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 20 24 г. № 347

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » мая 20 27 г.



Диплом является
государственным документом
о высшем образовании

Регистрационный номер **094/12** **29 июня 2012 г.**



Российская Федерация
«Институт экономики
и антикризисного управления»

2. Москва



Выдаем
государственной антикризисной комиссии

от **26 июня 2012** года

ДАРИНОЙ

Виктории Альбертовне

ДИПЛОМ

КО № **41710**

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
«Финансы и кредит»



Воспои *[Signature]*



ОЦЕНКА
И КОНСАЛТИНГ

Фамилия, имя, отчество

Ларина Виктория Альбертовна

Дата рождения

10 сентября 1988 года

Предыдущий документ об образовании

Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году

Вступительные испытания прошла

Поступил(а) в

2006 году в Негосударственное образовательное учреждение "Институт профессиональной оценки" (заочная форма)

Завершил(а) обучение в

2012 году в Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления» (заочная форма)

Нормативный период обучения по очной форме 5 лет

Направление/специальность Финансы и кредит

Специализация Оценка собственности

Курсовые работы:

Основной капитал предприятия, удовлетворительно

Пути снижения себестоимости продукции, удовлетворительно

Конкуренция - механизм саморегулирования рыночных отношений, хорошо

Практика:

преддипломная, 12 недель, хорошо

Итоговые государственные экзамены:

Итоговый междисциплинарный экзамен по специальности, отлично

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

на тему: "Оценка объектов недвижимости при ипотечном кредитовании", 10 недель, отлично

Данный диплом дает право профессиональной деятельности
в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



г. Москва

Автономная некоммерческая
образовательная
организация высшего
профессионального
образования «Институт
экономики и
антикризисного управления»

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ

№ **КО № 41710**

094/12

(регистрационный номер)

29 июня 2012

(дата выдачи) года

Решением
Государственной
аттестационной
комиссии

от **26 июня 2012** года

присуждена

квалификация

экономист

по специальности

"Финансы и кредит"

Ректор

Декан

Секретарь



БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2671039956

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «28» августа 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Эюбова Виктория Альбертовна Адрес по месту регистрации: 111397, Москва г, Зелёный пр-кт, д 27к1, кв 170, Дата рождения: 10 сентября 1988г. Паспорт: 4519 №464403, выдан: 25.11.2019, ГУ МВД России по г. Москве тел. +79269338484
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.08.2024г. по 24 часа 00 минут 30.08.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 31.08.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10.000.000 (Десять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7.000 (Семь тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2671039956 от 28.08.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Костромин Максим Сергеевич
	Код 28269087

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

По доверенности №РГ-Д-8159 от 01.01.2023

 **ЮГОРИЯ**
СТРАХОВАНИЕ

КОММЕРЧЕСКАЯ ТАБЛИЦА АО «ЮГОРИЯ»,
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ — ЮГРА

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ «ЮГОРИЯ»

628011, Ханты-Мансийский автономный округ — Югра
г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61
Телефон: (3467) 357-222, факс: (3467) 357-224
www.ugorsk.ru

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР
№122-000024-09/24 от «02» апреля 2024.**

Настоящий Страховой полис страхования удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (далее — договор страхования) на основании заявления на страхование от «02» апреля 2024г. и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (номер по классификатору 122) в редакции утв. Приказом №575 от «27» июля 2020г. (далее — Правила страхования) и на указанных условиях:

1. Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг» (ИНН 7801457313).

2. Выгодоприобретатель: Третьи лица, которым могут быть причинены убытки.

3. Объект страхования: не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы юридического лица, связанные с

☒ риском наступления гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки

☒ риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при осуществлении застрахованной деятельности.

☒ риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования

4. Страховые риски:

☒ риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за нарушение договора на проведение оценки;

☒ риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

☒ риск возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования

Исключения из страхового покрытия: не являются страховыми рисками и не признаются страховыми случаями, а также не покрываются страхованием требования, указанные в соответствующих разделах Правил страхования, а также Страховщик освобождается от страховой выплаты в случаях, предусмотренных Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Территория страхования: РФ.

6. Страховая сумма по договору страхования составляет 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.

В рамках страховой суммы установлен лимит ответственности Страховщика по риску возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования в размере 1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек.

7. Страховая премия: 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

7.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: единовременно, безналичным платежом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до «07» апреля 2024г.

8. Настоящий Страховой полис вступает в силу с 00 часов 00 минут «03» апреля 2024г. и действует по «02» апреля 2025 г. (включительно).

В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и срок, указанные в настоящем Страховом полисе, Страховой полис может быть прекращен досрочно со дня получения Страхователем соответствующего уведомления Страховщика о наступлении последствий неуплаты страховой премии в виде досрочного прекращения Договора, если иной срок не указан в уведомлении Страховщика. При этом Страхователь обязан уплатить Страховщику на основании выставленного им счета страховую премию за срок, в течение которого действовало страхование, в размере, определенном пропорционально времени, в течение которого действовал Договор.

9. Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации. Страхователю Правила страхования вручены.

10. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:

10.1. Заявление на страхование с приложениями на 2 л.

10.2. Правила страхования на 32 л.

СТРАХОВЩИК:

АО «ГСК «Югория»

Юридический адрес (место нахождения): РФ, Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61

ОГРН 1048600005728 ИНН 8601023568 КПП 860101001

Московский филиал АО «ГСК «Югория»

Адрес: Москва, Бутырский вал, 68/70, стр. 7

р/с 407018307000760014213 в ПАО «Московский кредитный банк»

к/с 301018307000760014213 БИК 044525659

Заместитель директора филиала
№10
Югория С.И.
(И.О.)

Дополнительно ознакомьтесь с Правилами страхования в электронном виде Вы можете на сайте: www.gsk.ru в разделе Правила страхования.

Исполнитель: Юшина М.В.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Оценка и консалтинг»

Юридический адрес: 123022, г. Москва, 2-я Звенигородская, д.13/43, пом. 8 (оф 24-25)

Фактический адрес: 123022, г. Москва, 2-я Звенигородская, д.13/43, пом. 8 (оф 24-25)

ИНН 7801457313 ОГРН 1079847148743 КПП 780101001

С Правилами страхования ознакомлен до момента заключения Договора страхования, согласен и обязуюсь их выполнять. Экземпляр Правил страхования получил.

Директор
Михайлов А.М.
(И.О.)



Приложение 3. Документы на объект оценки

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.03.2025, поступившего на рассмотрение 12.03.2025, 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: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65638960			
Кадастровый номер:	50:09:0050707:1162		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0050707		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.12.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/055-50/027/102/2017-652		
Местоположение:	Московская область, р-н. Солнечногорский, д. Лыткино		
Площадь:	712 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	910968.4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0050626:141		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Левина Евгения Вячеславовна, дата завершения кадастровых работ: 16.11.2017		
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDC181A031B64597F1E2579BEF30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65638960			
Кадастровый номер:	50:09:0050707:1162		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 жилого 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:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:09:0000000:190319. Сведения,		
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDC181A031B64597F1E2579BEF30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 1		Всего листов раздела 1: 3		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8				
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65638960				
Кадастровый номер:		50:09:0050707:1162		
		необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:		Павлов Владислав Игоревич		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F8BDC181A023B64597F1E3578BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Раздел 2. Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65638960			
Кадастровый номер:	50:09:0050707:1162		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:09:0050707:1162-50/027/2020-3 19.06.2020 12:25:26
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 возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопризнания 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 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F8BDC181A023B64597F1E3578BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

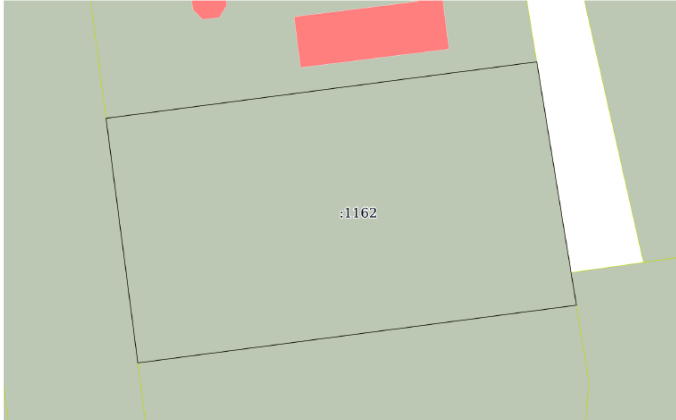
Лист 5

				Лист 5
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 5
				Всего листов выписки: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65638960				
Кадастровый номер:			50:09:0050707:1162	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.		данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 3 Лист 6

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65638960			
Кадастровый номер:		50:09:0050707:1162	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200	Методика обмерения:		

Масштаб 1:300

Условные обозначения

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 5	
						Всего листов выписки: 8	
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65638960							
Кадастровый номер:			50:09:0050707:1162				
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	352°33.5'	20	данные отсутствуют	50:09:0000000:192116	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	82°32.7'	35.3	данные отсутствуют	50:09:0050707:1161	Архангельская область, г.Вельск, ул.1-го Мая, д.32Б, кв.4
3	1.1.3	1.1.4	170°43.9'	19.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	262°31.0'	35.94	данные отсутствуют	50:09:0050707:1163	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	50:09:0000000:186262	обл.Московская, Солнечногорский р-н, г.Солнечногорск, ул.1 Мая, д.5

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
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: 8				
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65638960				
Кадастровый номер:		50:09:0050707:1162		
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	500025.23	2157598.04	Закрепление отсутствует	0.1
2	500045.06	2157595.45	Закрепление отсутствует	0.1
3	500049.64	2157630.45	Закрепление отсутствует	0.1
4	500029.91	2157633.67	Закрепление отсутствует	0.1
1	500025.23	2157598.04	Закрепление отсутствует	0.1

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.03.2025, поступившего на рассмотрение 12.03.2025, 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: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65637735			
Кадастровый номер:	50:09:0050707:1163		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0050707		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.12.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/055-50/027/102/2017-653		
Местоположение:	Московская область, р-н. Солнечногорский, д. Лыткино		
Площадь:	915 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	1169754.3		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0050626:141		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Левина Евгения Вячеславовна, дата завершения кадастровых работ: 16.11.2017		
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

					
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 009F0BDC181A013B64597F1E2179BEF80			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65637735			
Кадастровый номер:	50:09:0050707:1163		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:09:0000000:190319. Сведения,		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A013B64597F1E2179BEF80			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65637735			
Кадастровый номер:	50:09:0050707:1163		
	необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Павлов Владислав Игоревич		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F8BDC181A033B84597E1E379BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

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: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65637735			
Кадастровый номер:	50:09:0050707:1163		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:09:0050707:1163-50/009/2020-3 12.03.2020 12:16:19
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 возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F8BDC181A033B84597E1E379BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 5

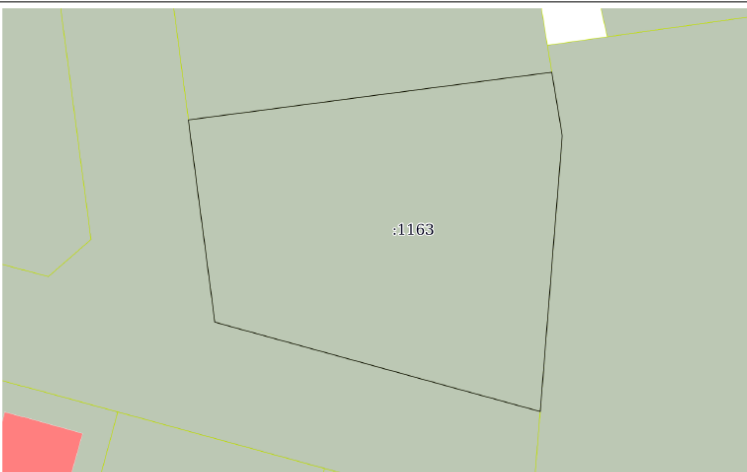
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65637735			
Кадастровый номер:		50:09:0050707:1163	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65637735			
Кадастровый номер:		50:09-0050707:1163	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65637735							
Кадастровый номер:				50:09:0050707:1163			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	285°21.6'	33.07	данные отсутствуют	50:09:0000000:192116	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	352°31.8'	20	данные отсутствуют	50:09:0000000:192116	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	82°31.0'	35.94	данные отсутствуют	50:09:0050707:1162	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	170°43.0'	6.32	данные отсутствуют	50:09:0000000:186262	обл.Московская, Солнечногорский р-н, г.Солнечногорск, ул.1 Мая, д.5
5	1.1.5	1.1.1	184°34.1'	27.12	данные отсутствуют	50:09:0000000:186262	обл.Московская, Солнечногорский р-н, г.Солнечногорск, ул.1 Мая, д.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F0BDC181A023B4597E125798F8B90 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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: 8				
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-65637735				
Кадастровый номер:		50:09:0050707:1163		
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	499996.64	2157632.53	Закрепление отсутствует	0.1
2	500005.4	2157600.64	Закрепление отсутствует	0.1
3	500025.23	2157598.04	Закрепление отсутствует	0.1
4	500029.91	2157633.67	Закрепление отсутствует	0.1
5	500023.67	2157634.69	Закрепление отсутствует	0.1
1	499996.64	2157632.53	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F0BDC181A023B4597E125798F8B90 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

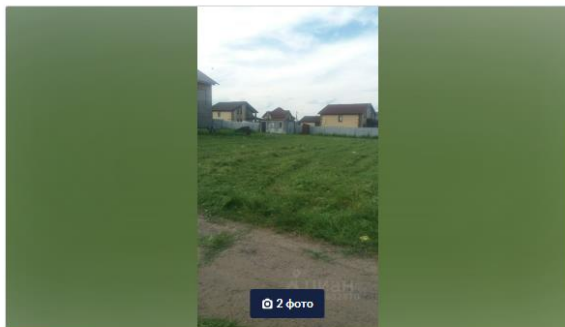
Объект-аналог №3

ажа участка 9.4сот. Московская область, Солнечногорск городской округ, Дачной застройки Лытчинский квартал м. Зеленоград — Крюково

Продается участок, 9,4 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Дачной застройки Лытчинский квартал [На карте](#)
 // Пятницкое шоссе 35 км от МКАД // Путиловское шоссе 40 км от МКАД
 Д Зеленоград — Крюково 26 мин.

Пожаловаться



Площадь участка
9,4 сот.

Статус участка
ИЖС

Отличный ровный участок. Вокруг почти все соседи построились. Общий чат соседей.

4 350 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 219 500

Цена за сотку 462 766 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 77991417

Документы проверены

Nametkin Tower

Апартаменты бизнес-класса от 9,7 млн руб.
Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна.



Пожаловаться

Объект-аналог №4

ь участок 6сот. Московская область, Солнечногорск городской округ, Лытино деревня, Звезда садовое товарищество м. Зеленоград — Крюково

Продается участок, 6 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Лытино деревня, Звезда садовое товарищество [На карте](#)
 // Пятницкое шоссе 35 км от МКАД // Путиловское шоссе 40 км от МКАД
 Д Зеленоград — Крюково 24 мин.

Пожаловаться



Площадь участка
6 сот.

Статус участка
Садоводство

Продается участок от собственника на территории СПК Звезда.
Территория правильной геометрической формы, с собственным выходом в лес.

Участок огорожен забором, на территории расположен двухэтажный каркасный дом, хозяйблок, колодец, проведен свет.

Транспортная доступность: выезд на пятницкое шоссе и ЦКАД.
Рядом многообразие продуктовых магазинов и супермаркетов.

Подъезд к участку круглогодичный, в СПК проезд оснащены автоматическими шлагбаумами и охраной

До метро МЦД Зеленоград-Крюково 20 минут.
До станции Радищево 10 минут.
До МКАДа 30 км

2 900 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 813 000

Цена за сотку 483 333 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

Напишите, пока пользователь в сети



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 483327

Премиум-квартал «Дом 56»

Квартиры в ЦАО от 17,1 млн ₽. Знаковый проект на Бауманской. Рассрочка 0% на 18 месяцев!



Пожаловаться

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 25,9%](#)

Объект-аналог №5

пить участок 15сот. Московская область, Солнечногорск городской округ, Лыткино деревня м. Зеленоград — Крюково - база ЦИАН, объявлен

Продается участок, 15 сот.

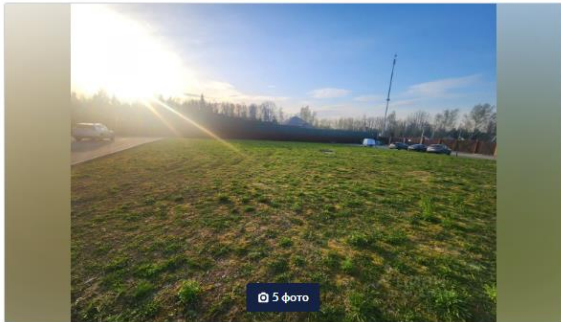
Московская область, Солнечногорск городской округ, Лыткино деревня [На карте](#)
 /А/ Пятницкое шоссе 34 км от МКАД /А/ Путиловское шоссе 39 км от МКАД
 D3 Зеленоград — Крюково 21 мин.







 Показать карту




 Площадь участка
15 сот.


 Статус участка
ИЖС

Продается участок в Солнечногорском р-н, коттеджный поселок Гринвич , д Лыткино. Участок 14, 5 соток. По документам- гостиничное обслуживание. Категорияземли: Земли населенных пунктов. Коттеджный поселок Гринвич - малозэтажный комплекс бизнес-класса в 34 км от МКАД, недалеко от Истринского водохранилища. Расположен в Солнечногорском районе Московской области. Кратчайший автомобильный маршрут из Москвы проходит по Пятницкому шоссе. Удобной альтернативой может стать проезд по любой трассе северо-западного направления - Волоколамской, Новорижской, Ленинградской, с последующим поворотом на ММК (А-107). Зеленоград - ближайший к поселку город с хорошо развитой инфраструктурой. От Зеленограда или ж/д станции Крюково до поселка можно добраться пригородным автобусом, курсирующем в сторону Трусово (пляжная зона Истринского водохранилища). Территория граничит с лесным массивом, простирающимся вплоть до Истринского водохранилища. Поселок хорошо вписан в природное окружение. Непосредственно к поселку прилегает ухоженная лесопарковая зона - приятное место для прогулок и утренних пробежек. Дороги в поселке заасфальтированы, построен гостевой паркинг, спортивные и детские площадки. Коттеджный поселок Гринвич оборудован централизованными коммуникациями (газ, электричество, водоснабжение, канализация). Организована охрана поселка.

7 900 000 Р 



[Следить за изменением цены](#)

[Предложить свою цену](#)

Например, 7 663 000 

Цена за сотку 526 667 Р/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения


 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EuroDoma
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Лузин
 ★ 5.0 · 1

Nametkin Tower

Апартаменты бизнес-класса от 9,7 млн руб.
 Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна.



ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 25,9%](#)



Земельный участок

Дата обновления информации: 23.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:09:0050707:1162
Дата присвоения кадастрового номера	25.12.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, р-н. Солнечногорский, д. Лыткино
Площадь, кв.м	712
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	910968.40
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	18.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50/055-50/027/102/2017-652
----------------	-------------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:09:0050707:1162-50/027/2020-3 от 19.06.2020
---	--



Земельный участок

Дата обновления информации: 23.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:09:0050707:1163
Дата присвоения кадастрового номера	25.12.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, р-н. Солнечногорский, д. Лыткино
Площадь, кв.м	915
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1169754.30
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	18.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50/055-50/027/102/2017-653
----------------	-------------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:09:0050707:1163-50/009/2020-3 от 12.03.2020
---	--