

Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Союз независимой  
оценки и экспертизы»



/М.С.Малыхин/



## ОТЧЕТ № 24-0611.11Б.1

**Об оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью 800 кв.м. +/- 20,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в районе дер. Кустово, с кадастровым номером 50:05:0020507:209**

**Заказчик:** Сорокина Мария Александровна

**Исполнитель:** ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»

**Дата оценки (дата определения стоимости):** 11 июня 2024 года

**Дата составления отчета:** 11 июня 2024 года

**МОСКВА 2024**

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	
Земельный участок общей площадью 800 кв.м. +/- 20,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в районе дер. Кустово, с кадастровым номером 50:05:0020507:209	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
Доходный подход (в рублях)	Не применялся, мотивированный отказ
Сравнительный подход (в рублях)	<b>347 000,00</b>
Затратный подход (в рублях)	Не применялся, мотивированный отказ
<b>Итоговая стоимость объекта оценки на 11 июня 2024 года округленно составляет: 347 000,00 (Триста сорок семь тысяч 00 копеек)..</b>	

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке № 24-0611.11Б.1 от 11 июня 2024 года
<b>Объект оценки</b>	Земельный участок, кадастровый номер: 50:05:0020507:209
<b>Объект недвижимости</b>	Земельный участок
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)</b>	Управленческие решения
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)</b>	11 июня 2024 года
<b>Дата составления Отчета</b>	11 июня 2024 года
<b>Место составления</b>	г. Москва
<b>Форма отчета</b>	Письменная

**2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт») имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в оценочной деятельности.
- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте.
- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определению, что убытки, потери и задолженности были следствием умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта

оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

- Отчет по оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях по состоянию на указанную дату.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

## 2.2. Заявление о соответствии

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами (см. приложение к настоящему Отчету).

Настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися данными:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете, допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях по определению оговоренной цены
- оценка проводилась в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 2.3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы: заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

### Сведения о заказчике

Фамилия, Имя, Отчество	Сорокина Мария Александровна
------------------------	------------------------------

### Сведения об Исполнителе

Фамилия, Имя, Отчество	Абаштов Геннадий Николаевич
Диплом о профессиональной переподготовке	"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 818062 рег. №: 260 от 28 сентября 2012 года.
Членство в СРО	Саморегулируемая Организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Регистрационный номер 564 от 08.06.2018 года
Страхование ответственности	Договор №433-550-027559/24 выданный Страховая компания «Ингосстрах» период действия с 10.03.2024 года по 09.03.2025 года
Квалификационный аттестат	№ 018928-1 от 26 апреля 2021 года
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Информация об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	
Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью

	<b>«Союз независимой оценки и экспертизы»</b>
<i>Страхование ответственности организации</i>	Страховая компания ООО «Русское страховое общество «ЕВРОИНС» №ЦО188/24/ГО-ОЦ №2707236 период действия с 22.03.2024 года по 21.03.2025 года
<i>ОГРН</i>	1155005000842
<i>ИНН/КПП</i>	5005061084/500501001
<i>ОКПО</i>	01331325
<i>Регистрационный номер ПФР:</i>	0100004018253
<i>Регистрационный номер ФСС:</i>	502700576850271
<i>Юридический адрес</i>	Российская Федерация, 140205, Московская область, г Воскресенск, ул Менделеева, зд. 1а, помещ. 2
<i>Фактический адрес</i>	г. Москва, 2-я улица Энтузиастов, дом 3, офис 410
<i>Телефон организации</i>	8(495) 968-33-63
<i>e-mail / сайт</i>	souzocenki@mail.ru souzocenki.ru
<i>Банковские реквизиты:</i>	ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" МОСКВА Р/с 40702810801000013504 К/с 30101810845250000999 БИК: 044525999

**3.1.** Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки – оценщик **Абаштов Геннадий Николаевич**.

**3.2. Применяемые в отчете общие понятия (термины и определения)**

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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.

При **установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий

по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Понятие "**рыночная стоимость**", используемое в настоящем отчёте определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки, и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей - либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При **определении инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

**Цена** является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто, объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

**Затраты** являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара, или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

**Рынок** представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами



ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

#### **Оценка прав собственности**

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом. Права собственности на оцениваемое имущество не оценивались.

**Недвижимость** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (Ст.130 ГК РФ).

**Корректировки (поправки)** – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

**Экологическая обстановка** в районе связана с удаленностью Объекта от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.

- хорошая - в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов;
- средняя - в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект;
- неудовлетворительная - в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

**Близость к объектам социально-бытовой сферы** (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечений и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.):

- хорошая - в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов;
- средняя - в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект;
- неудовлетворительная - в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

#### **Классификация помещений по состоянию:**

- Без отделки – состояние, дома, работы, по первичной отделке которой, не производились;
- Требуется серьезного ремонта - полная ревизия коммуникаций, замена покрытия пола, оштукатуривание и покраска стен и потолка, другие серьезные ремонтные работы;
- Требуется ремонта - частичная ревизия коммуникаций, замена отделки стен и потолка;
- Требуется косметического ремонта - устранение отдельных дефектов коммуникаций и отделки стен, потолка, пола;
- Хорошее состояние – дом не требует вложений для использования в качестве жилого помещения;
- Отличное состояние - недавно выполненный ремонт с использованием качественных материалов.

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

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

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

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт») имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в оценочной деятельности.
- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте.
- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определению, что убытки, потери и задолженности были следствием умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Отчет по оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях по состоянию на указанную дату.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

#### 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 32.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции.

Федеральные стандарты оценки:

Наименование стандарта	Дата принятия и реквизиты
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО № I)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО № II)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО № III)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО № IV)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО № V)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № VII)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект недвижимости (земельный участок) общей площадью 800 кв.м. +/- 20,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в районе дер. Кустово, с кадастровым номером 50:05:0020507:209.

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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект	Земельный участок
Кадастровый номер	50:05:0020507:209
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в районе дер. Кустово
Общая площадь (кв.м.)	800 кв.м. +/- 20,0 кв.м
Разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения
Состояние (субъектная оценка)	Хорошее
Транспортная доступность	Низкая

### 6.2. Анализ местоположения

#### Московская область

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

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

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

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

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

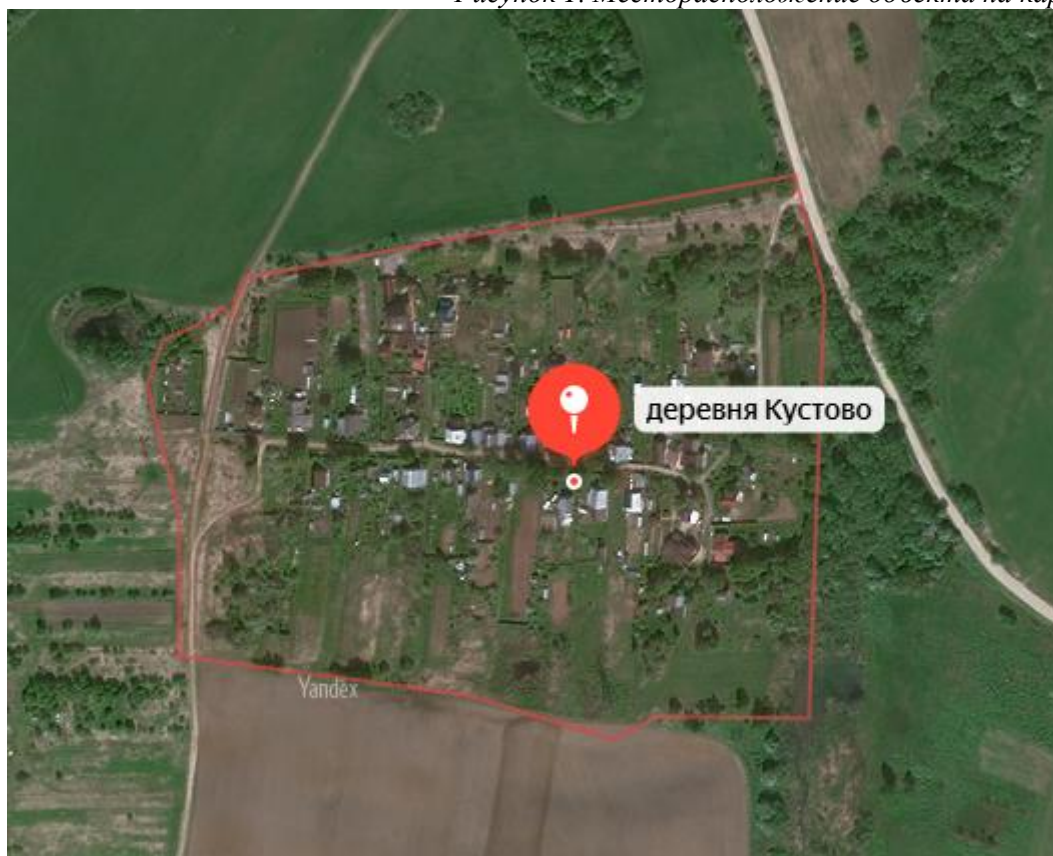


## Деревня Куство

**Куство** — деревня в Сергиево-Посадском районе Московской области, в составе муниципального образования Сельское поселение Шеметовское (до 29 ноября 2006 года входила в состав Ченцовского сельского округа).

Куство расположено примерно в 26 км (по шоссе) на север от Сергиева Посада, на безымянном ручье бассейна реки Дубны[6], высота центра деревни над уровнем моря — 154 м.

Рисунок 1. Месторасположение объекта на карте района.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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).

**7.1. Информационной основой состава работ и базисных стоимостных показателей послужила информация:**

Базы недвижимости:

- <http://baza-winner.ru>
- <http://www.cian.ru>
- <http://sob.ru>
- <http://www.realto.ru>

Периодические издания:

- Из рук в руки
- Недвижимость и цены

Сайты агентств недвижимости:

- <https://www.avito.ru>
- <http://www.miel.ru>
- <http://www.mian.ru>
- <http://www.incom.ru> и др.

**7.2. Обоснование значений или диапазонов значений ценно образующих факторов**

Изменение стоимости недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки.

**Эти факторы делятся на 3 уровня:**

**I уровень. Влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических, политических.**

Социальные факторы:

- Свободное время;
- Уровень образования, культуры населения и потребности;
- Плотность заселения;
- Структура населения;

Экономические факторы:

- Налоги в обл. недвижимости;
- Финансирование строительства и реконструкция;
- Предложение;
- Спрос;
- Обеспеченность населения объектами общественного назначения;
- Уровень жизни населения;
- Состояние и перспективы строительства;
- Рынок недвижимости (на сколько он развит).

Физические факторы:

- Экология;
- Географические факторы;
- Геологические факторы;
- Геодезические факторы (определение формы и размера земли, изменения земной поверхности);

• Сейсмичность (способность недр земли порождать очаги землетрясений) сильно влияет при проектировании зданий и сооружений;

- Технологические решения в области землепользования.

Политические факторы:

- Законодательство об ипотеке;
- Залоговое законодательство;
- Законы о собственности;
- Законы об операциях с недвижимостью;
- Законы в области экологии;
- Закон о залоге;
- Законодательство в области строительства;
- Кадастры;

- Лицензирование риэлторской и оценивающей деятельности;
- Политическая стабильность.

## **II уровень. Рассматривает влияние локальных факторов в масштабе города или района.**

Местоположение — транспортная доступность, пешеходная доступность, наличие и состояние коммуникаций (газ, вода, TV), наличие объектов социально-культурного назначения, примыкающее окружение (вид из окна).

Физические характеристики — физические параметры, качество строительства и эксплуатации, наличие коммуникационных услуг, состояние недвижимости, функционированная пригодность и использование, привлекательность и комфортность.

Условия продаж — залоги, заклады, особые условия сделок, мотивы продавцов и покупателей.

Временные факторы — дата оценки и дата известных сделок по аналогам.

Условия финансирования — сроки кредитования, процентные ставки, условия выделения средств.

## **III уровень. Влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и обуславливающих его характеристики.**

Финансово-эксплуатационные факторы

Архитектурно-конструкторские решения

Планировка и размещение

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

### ***Подходы к оценке***

При проведении оценки, согласно ФСО V, используются три основных подхода:

### ***Затратный подход***

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на данную конкретную дату оценки. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа.

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
- определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
- расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотношения к дате оценки.

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливался) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Принимая во внимание объект оценки, Оценщик принял решение не использовать его в рамках данного Отчета.

**Доходный подход**

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Применение доходного подхода, по мнению оценщика, в данном случае неэффективно, т.к. неизвестны денежные потоки дохода, их трудно спрогнозировать во времени (в гипотетическом предположении сдачи в аренду).

**Сравнительный подход**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта- аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта- аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок и предложений по продажам.

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом недвижимости по времени, местоположению, физическим характеристикам и условиям купли-продажи

4. Корректировка цен и запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с

имеющимися различиями между ними и объектом оценки.

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки

При сравнительном анализе стоимость объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из конкретных источников (печатные издания, интернет, консультации с сотрудниками риэлтерских контор). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

**Принимая во внимание объект оценки, Оценщик принял решение использовать методы сравнительного подхода.**



## РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	Элемент сравнения	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/292500748/">https://www.cian.ru/sale/suburban/292500748/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/189139698/">https://www.cian.ru/sale/suburban/189139698/</a>	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/320220505/">https://dom.mirkvartir.ru/320220505/</a>	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/286167294/">https://dom.mirkvartir.ru/286167294/</a>
2	Дата совершения сделки (размещения объявления)		Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
3	Объекты	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
4	Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в районе дер. Кустово	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Шеметово село, Садовые участки	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Шеметово село, Новый микрорайон	Московская область, Сергиево-Посадский р-н, с. Шеметово	Московская область, Сергиево-Посадский р-н, с. Шеметово, Садовая ул.
5	Общая площадь Земли (кв.м.)	800,00	900,00	2500,00	1000,00	1000,00

**Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и экспертизы»**

<b>6</b>	<b>Общая стоимость, руб.</b>		600000,00	504000,00	400000,00	1200000,00
<b>7</b>	<b>Стоимость одного кв.м.</b>		666,67	201,60	400,00	1200,00
<b>8</b>	<b>Поправка на уторговывание</b>		0,95	0,95	0,95	0,95
	Текущая эффективная цена		633,33	191,52	380,00	1140,00
<b>9</b>	<b>Поправка на расположение</b>		1	1	1	1
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		633,33	191,52	380,00	1140,00
<b>10</b>	<b>Право собственности</b>	Собственник	Собственник	Собственник	Собственник	Собственник
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		633,33	191,52	380,00	1140,00
<b>11</b>	<b>Условия продажи</b>	Свободная рыночная продажа (прямая)	Свободная рыночная продажа (прямая)	Свободная рыночная продажа (агент)	Свободная рыночная продажа (агент)	Свободная рыночная продажа (прямая)
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00

**Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и экспертизы»**

	Скорректированная цена		633,33	191,52	380,00	1140,00
<b>12</b>	<b>Разрешенное использование:</b>	Земли сельскохозяйственного назначения	Личное подсобное хозяйство	Личное подсобное хозяйство	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,10</i>	<i>1,10</i>
	Скорректированная цена		633,33	191,52	418,00	1254,00
<b>13</b>	<b>Транспортная доступность:</b>	Низкая	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
	Дорожная сеть	Да	Да	Да	Да	Да
	Автобусная остановка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		633,33	191,52	418,00	1254,00
<b>14</b>	<b>Удаление от крупного населенного пункта (км)</b>	2,80	1,37	1,59	0,10	0,10
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,02</i>	<i>1,02</i>	<i>1,10</i>	<i>1,10</i>
	Скорректированная цена		646,00	195,35	459,80	1379,40

**Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и экспертизы»**

<b>15</b>	<b>Крупные населенные пункты</b>	Шеметово	Шеметово	Шеметово	Шеметово	Шеметово
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		646,00	195,35	459,80	1379,40
<b>16</b>	<b>Наличие сооружений</b>	Нет	Да	Нет	Нет	Нет
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,05</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		678,30	195,35	459,80	1379,40
<b>17</b>	<b>Состояние участка</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Среднее	Хорошее
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,98</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		678,30	195,35	450,60	1379,40
<b>18</b>	<b>Электрическая сеть</b>	Есть	Есть	Есть	По границе	По границе
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,98</i>	<i>0,98</i>
	Скорректированная цена		678,30	195,35	441,59	1351,81
<b>19</b>	<b>Водопроводная сеть</b>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,90</i>
	Скорректированная цена		678,30	195,35	441,59	1216,63

**Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и экспертизы»**

<b>20</b>	<b>Магистраль ный газ</b>	Нет	По границе	Нет	По границе	По границе
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,08</i>	<i>1,00</i>	<i>1,08</i>	<i>1,08</i>
	Скорректированная цена		732,56	195,35	476,92	1313,96
<b>21</b>	<b>Ограждение (Забор)</b>	Да	Да	Да	Нет	Нет
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,98</i>	<i>0,98</i>
	Скорректированная цена		732,56	195,35	467,38	1287,68
<b>22</b>	<b>Круглогодичный въезд</b>	Да	Да	Да	Да	Да
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		732,56	195,35	467,38	1287,68
<b>23</b>	<b>Проезжимость</b>	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		732,56	195,35	467,38	1287,68
<b>24</b>	<b>Поправка на площадь</b>	800,00	900,00	2500,00	1000,00	1000,00
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		732,56	195,35	467,38	1287,68



**Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и экспертизы»**

<b>25</b>	<b>Средний коэффициент поправки</b>		<i>1,01</i>	<i>1,00</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>
<b>26</b>	<b>Произведение поправок</b>		<i>1,10</i>	<i>0,97</i>	<i>1,17</i>	<i>1,07</i>
<b>27</b>	<b>Итоговая скорректированная стоимость</b>		<b>732,56</b>	<b>195,35</b>	<b>467,38</b>	<b>1287,68</b>
<b>28</b>	<b>Сумма корректировок по модулю</b>		20,00	7,00	39,00	47,00
<b>29</b>	<b>Весовые коэффициенты</b>		0,21	0,60	0,11	0,09
<b>30</b>	<b>Средняя скорректированная цена одного кв.м.</b>	<b>433,39</b>				
<b>31</b>	<b>Средняя скорректированная цена продажи объекта, округленно руб.</b>	<b>347000,00</b>				

### 9.1. Согласование стоимости недвижимого имущества

При определении стоимости объекта оценки, был применен только один подход - сравнительный. Обоснование применения сравнительного подхода приведено в разделе 8 настоящего Отчета.

Поскольку применен только один подход, в данном случае согласование не требуется.

На основании проведенных в рамках сравнительного подхода расчетов, Оценщик пришел к выводу, что кадастровая стоимость объекта недвижимости - земельный участок общей площадью 800 кв.м. +/- 20,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в районе дер. Кустово, с кадастровым номером 50:05:0020507:209 - округленно составляет: **347 000,00 (Триста сорок семь тысяч 00 копеек).**

## 10. ОТЧЕТ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в отчете факты соответствуют действительности;
  - сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
  - мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом Отчета, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
  - наше вознаграждение ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета, не связано с полученной величиной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
  - задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- результат оценки признается действительным на дату, указанную в отчете.

Оценщик

ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»

Генеральный директор

ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»



/ Г.Н. Абаштов/

/М.С. Малыхин/

Приложение 1. Документы оценщика и экспертной организации







**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsoz.ru  
+7(495) 107-93-70

**Выписка**

**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

о том, что	<p>Абаштова Геннадия Николаевича (Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)</p> <p>Абаштов Геннадий Николаевич (Ф.И.О. оценщика)</p> <p>является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 08.06.2018 г. за регистрационным № 564 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)</p> <p>право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)</p>
------------	--

Квалификационный аттестат № 005719-1 выдан 16.03.2018, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» (Оценка неживых)

Квалификационный аттестат № 016153-3 выдан 21.12.2018, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» (Оценка движимого имущества)

Данные сведения представлены по состоянию на «04» сентября 2020 г.  
Дата составления выписки «04» сентября 2020 г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»



Скатов М.А.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018928-1      « 26 »      апреля      20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан      **Абаштову Геннадию Николаевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 26 »      апреля      20 21 г. № 197

Директор            А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 »      апреля      20 24 г.





## Приложение 2. Объекты аналоги

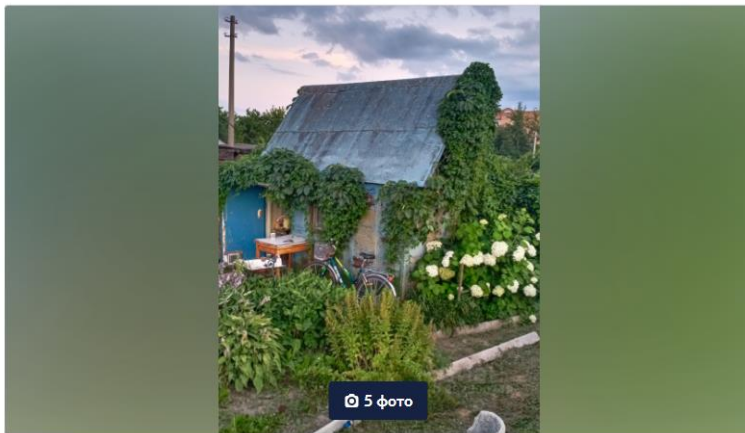
Только на Циан

### Продается Участок, 9 сот.

Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Шеметово село, Садовые участки [На карте](#)

А/А Ярославское шоссе 82 км от МКАД А/А Сергиев Посад - Череповец шоссе 82 км от МКАД

[Поделиться](#) [Избранное](#) [Скачать](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

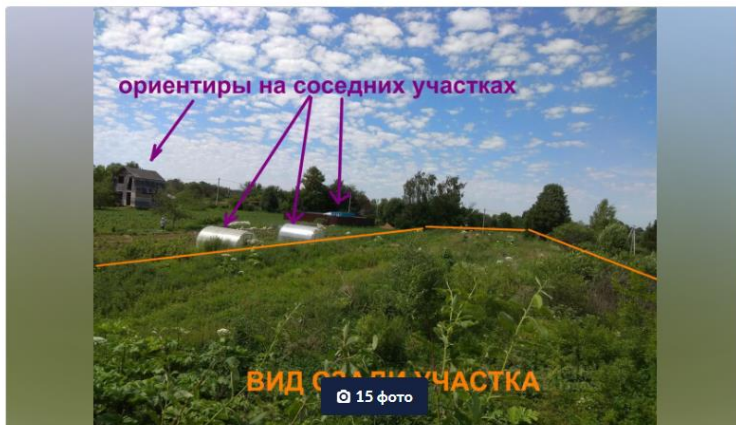


### Продается Участок, 25 сот.

Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Шеметово село, Новый микрорайон [На карте](#)

А/А Ярославское шоссе 82 км от МКАД А/А Сергиев Посад - Череповец шоссе 82 км от МКАД

[Поделиться](#) [Избранное](#) [Скачать](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Пожаловаться](#)



15 фото



Площадь участка  
25 сот.

Статус участка  
ЛПХ

600 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 582 000



Цена за метр ..... 66 667 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК

ID 59875162

[Проверено Росреестром](#)

[циан.ипотека](#)

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 16.1%

504 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 488 800



Цена за метр ..... 20 160 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК

ID 401214

[Предоставил паспорт](#)

[Проверено Росреестром](#)

[циан.ипотека](#)

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

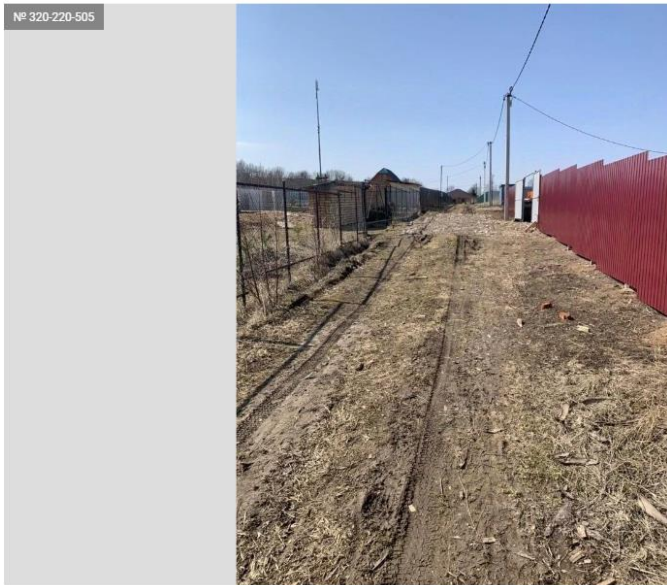
Ставки от 16,1%

🏠 > 📍 Московская область > 📍 Сергиево-Посадский р-н > 📍 с. Шеметово > Выберите [улицу](#)

## Купить земельный участок, 10 соток ❤️

🚗 🚧 🔄 размещено 08.04.24 в 14:15, обновлено 16.04.24 в 20:01 👁 3

№ 320-220-505



🏠 > 📍 Московская область > 📍 Сергиево-Посадский р-н > 📍 с. Шеметово > 📍 Садовая ул.

## Продаю участок, 10 соток ❤️

🚗 🚧 🔄 размещено 25.04.22 в 20:09, обновлено 19.11.22 в 11:41 👁 13

№ 286-167-294



400 000 ₽ 400 ₽/м²

✉️ [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

**СБЕР БАНК**

### Ипотечные программы

Ипотека по двум документам от 6.0%

Строительство дома от 14.2%

Ипотека на загородную недвижимость и землю от 14.5%

Продавец:

**Вячеслав Сизяков**

Агентство недвижимости

6 объявлений

📞 [ПОЗВОНИТЬ](#)

1 200 000 ₽ 120 000 ₽/м²

✉️ [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

**СБЕР БАНК**

### Ипотечные программы

Ипотека по двум документам от 6.0%

Строительство дома от 14.2%

Ипотека на загородную недвижимость и землю от 14.5%

Продавец:

**агентство недвижимости  
Аделаида**

Агентство недвижимости

46 объявлений

📞 [ПОЗВОНИТЬ](#)