

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «Компания ВЕАКОН»
_____**В. В. Горбунов**
03 октября 2025 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №В07-1025

земельного участка, кадастровый номер 50:07:0050403:38, площадью 600 кв. м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38

Дата оценки: 03 октября 2025 г.

Дата составления отчёта об оценке: 03 октября 2025 г.

Заказчик: Дианова Ольга Сергеевна

Исполнитель: ООО «Компания ВЕАКОН»

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	8
5.1 Сертификация оценки.....	8
5.2 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	8
6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	9
7 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
8 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	14
9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
9.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	15
9.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
9.3 Анализ местоположения объекта оценки	16
9.4 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	19
9.5 Текущее использование Объекта оценки.....	19
9.6 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	19
10 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
10.1. Анализ влияния общей политической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта	20
10.3 Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	23
10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект и круга потенциальных покупателей.....	25
10.5 Анализ рынка недвижимости Объекта оценки	25
11 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
12.1 Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке	39
12.2 Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	39
12.3 Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	40
12.4 Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	50
12.5 Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки.....	51
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ	53
14 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	54
15 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	55
15.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	55
15.2 Список использованных нормативно-правовых и учебно-методических источников информации.....	55
16 ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	56

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 50:07:0050403:38, площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Ли́ра", уч-к 38
Собственник Объекта оценки	Объект оценки принадлежит на праве собственности Диановой Ольге Сергеевне, на основании выписки из ЕГРН от 26.08.2025 г.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Обременения (ограничения прав)	Не зарегистрированы
Балансовый учет Объекта оценки	Отсутствует по причине принадлежности физическому лицу
Дата оценки	03 октября 2025 г.
Дата составления отчета об оценке	03 октября 2025 г.
Основания для проведения оценки	Договор №В07-1025 на проведение оценки от 03.10.2025 г.
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для купли-продажи
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Заказчик не может использовать настоящий отчет (или любую его часть) для других целей, отличных от указанных в договоре и отчете об оценке Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Соответствуют ст. 16 ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Результаты оценки представлены в следующей таблице.

Таблица 2¹

Наименование объекта	Промежуточные результаты оценки полученные в рамках подходов, руб.			Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Земельный участок, кадастровый номер 50:07:0050403:38, площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Ли́ра", уч-к 38	Не применялся	213 000	Не применялся	213 000 (Двести тринадцать тысяч)

Оценщик

А.А. Шпакова

¹ Согласно Налоговому кодексу РФ (НК РФ) части 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ статьи 146 пункту 2 подпункту 6 земельный участок не признается объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)

2 ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Наименование параметра	Характеристика
Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 50:07:0050403:38, площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38
Имущественные права на Объект оценки	Объект оценки принадлежит на праве собственности Диановой Ольге Сергеевне, на основании выписки из ЕГРН от 26.08.2025 г.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (п.8 ФСО №7)	Право собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п.8 ФСО №7)	Объект оценки представляет собой недвижимое имущество – кадастровый номер 50:07:0050403:38, площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п.8 ФСО №7)	Копия выписки из ЕГРН от 26.08.2025 г.
Цель оценки (п.п. 2 п.3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости для купли-продажи
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п. 3 п.3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (п.п. 4 п.3 ФСО IV) (Виды стоимости ФСО II)	Рыночная
Предпосылки стоимости (п.3 ФСО II)	- предполагается сделка с объектом оценки; – участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); – предполагаемое использование объекта – в качестве земельного участка для садоводства; - результаты оценки предполагается использовать для купли-продажи
Дата оценки (п.п. 5 п.3 ФСО IV)	03.10.2025 г.
Специальные допущения (п.п. 6 п.3 ФСО IV) (п.4-6 ФСО III)	Отсутствуют
Иные существенные допущения (п.п. 6 п.3 ФСО IV)	Расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число. Данное несовпадение не является ошибкой, так как расчеты по значениям, отображенным в Microsoft Word, являются приближительными.
Ограничения оценки (п.п. 7 п.3 ФСО IV) (п.7-9 ФСО III)	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчёта об оценке объекта оценки (п.п. 8 п.3 ФСО IV)	Распространение информации, содержащейся в отчёте об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке (п.п. 9 п.3 ФСО IV)	Отчёт составлен в электронном и бумажном виде
Формы представления итоговой стоимости (п.п. 4 п. 4 ФСО IV)	Итоговые величины стоимости должны быть представлены в виде единой величины

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Таблица 3

Показатель	Характеристика
Заказчик	Дианова Ольга Сергеевна Дата рождения 29.06.1989 г. Паспорт серия 45 11 №492399 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Сокольники 17.05.2012 г., код подразделения 770-060 Адрес регистрации: г. Москва, ул. Охотничья, дом 6, корп.кв.59

Сведения об оценщике и исполнителе

Таблица 4

Наименование	Характеристика
Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Компания БЕАКОН» ОГРН 1145024007864 дата присвоения 22.10.2014 г.
Место нахождения	125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, 8 этаж, пом. 805Б
Сведения о членстве Оценщика, состоящих в штате юридического лица в саморегулируемой организации оценщика и страховании ответственности	В соответствии со ст. 15.1 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» ООО «Компания БЕАКОН» в штате имеет 9 (девять) оценщиков, соответствующих требованиям части второй статьи 24 ФЗ-135, состоящих в членстве в саморегулируемых организациях и застраховавших свою профессиональную деятельность на сумму не менее 300 000 рублей
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Акционерное общество «АльфаСтрахование» Полис №0991R/776/51128/24 от «27» ноября 2024 г. Срок действия с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма: 100 000 001 (Сто миллионов один) рубль
Фамилия Имя Отчество	Шпакова Анастасия Андреевна
Место нахождения/почтовый адрес оценщика	125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, 8 этаж, пом. 805Б
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Информация о членстве в СРОО	Оценщик является членом Ассоциации «Русское Общество Оценщиков», регистрационный номер 010241, дата регистрации 19 марта 2018 г.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о дополнительном (к высшему) образовании серии ПП № 001807 от 14.04.2016 г. выдан Ростовским государственным строительным университетом по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о квалификации Оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041254-1 от 10.07.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №31 от 05.06.2020 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Акционерное общество «АльфаСтрахование» Полис №0991R/776/51124/24 от «27» ноября 2024 г. Срок действия с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма: 30 000 001,00 (Тридцать миллионов один) руб.
Номер контактного телефона	+7 (495) 778 88 74
Адрес электронной почты Оценщика	Shpakovaanastasija@mail.ru

Копии документов, подтверждающих профессиональное образование и квалификацию оценщика, членство в саморегулируемой организации оценщиков, страхование профессиональной ответственности оценщика, представлены в приложениях к настоящему Отчету.

Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

— Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;

- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

Сведения о внешних организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались.**

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка, составлены на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Допущения оценки (ФСО III раздел II п.п. 4-6) подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Ограничения оценки (ФСО III раздел III п.п. 7-9). Оценка не может проводиться, если с учётом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объём исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком, в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов Заказчиком. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными, делаются ссылки на источники.
4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика.
7. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда, а также иных случаях, предусмотренных законодательством.
9. Расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число. Данное несовпадение не является ошибкой, так как расчеты по значениям, отображенным в Microsoft Word, являются приблизительными.
10. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны далее по тексту Отчета.

5 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

5.1 Сертификация оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежит самому оценщику, действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартам оценки – ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200. Специальным стандартам оценки, определяющим дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07 ноября 2022 г., протокол №28-С, изменения утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С, в части, не противоречащей федеральному законодательству.

5.2 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оказании услуг по оценке.

2. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с Объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

3. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

-Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

-Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

-Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

-Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом МЭР РФ № 659 от 30.11.2022 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Оценка стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете приведена ниже.

Таблица 5

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО №7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также

стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 года (протокол №28-С, изменения утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 01-01-2022, которые введены в действие с 15 ноября 2023 г., и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

7 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном Отчете используются следующие основные понятия, базой которых служат нормативные акты российского законодательства и стандарты оценки.

Таблица 6

Термин	Определение
Объект оценки (статья 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135)	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Оценка стоимости (пункт 6 ФСО I)	Представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
Стоимость (пункт 7 ФСО I)	Представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
Вид стоимости (пункт 1, 12 ФСО II)	Определяется исходя из цели оценки, а также предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: 1) рыночная стоимость; 2) равновесная стоимость; 3) инвестиционная стоимость; 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Рыночная стоимость Объекта оценки (пункт 13 ФСО II) (статья 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135)	Наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден (продан) на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 (либо проконсультированы) о предмете сделки и действуют в своих интересах; • Объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за Объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.
Равновесная стоимость (пункт 13 ФСО II)	Представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Термин	Определение
Инвестиционная стоимость (пункт 13 ФСО II)	Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.
Цена (пункт 8 ФСО I)	Представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Цель оценки (пункт 9 ФСО I)	Представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
Допущение (пункт 10 ФСО I)	Представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
Подход к оценке (пункт 11 ФСО I)	Представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
Сравнительный подход (пункт 4 ФСО V)	Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
Доходный подход (пункт 11 ФСО V)	Совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
Затратный подход (пункт 24 ФСО V)	Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.
Метод оценки (пункт 12 ФСО I)	Представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
Методические рекомендации по оценке (пункт 13 ФСО I)	Представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) (пункт 14 ФСО I)	Представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.
Пользователи результата оценки (пункт 15 ФСО I)	Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.
Существенность (пункт 16 ФСО I)	Представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.
Отчет об оценке объекта оценки (пункт 1 ФСО VI)	Документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	Дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки

Термин	Определение
Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) (ст.130 ГК РФ)	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, предусмотренных в законе.

8 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие действия:²

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

² Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Копия выписки из ЕГРН от 26.08.2025 г.

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

Заказчик оценки (правообладатель) подтвердил, что предоставленная информация (документы и материалы) соответствует известным ему фактам (п. 13 ФСО III).

9.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

9.2.1 Сведения об имущественных правах на Объект оценки, об обременениях, связанных с Объектом оценки

Таблица 7

Наименование параметра	Характеристика
Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 50:07:0050403:38, площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38
Собственник Объекта оценки	Объект оценки принадлежит на праве собственности Диановой Ольге Сергеевне, на основании выписки из ЕГРН от 26.08.2025 г.
Обременения (ограничения прав)	Не зарегистрированы
Балансовый учет Объекта оценки	Отсутствует по причине принадлежности физическому лицу

9.2.2 Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество – земельный участок кадастровый номер 50:07:0050403:38, площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38.

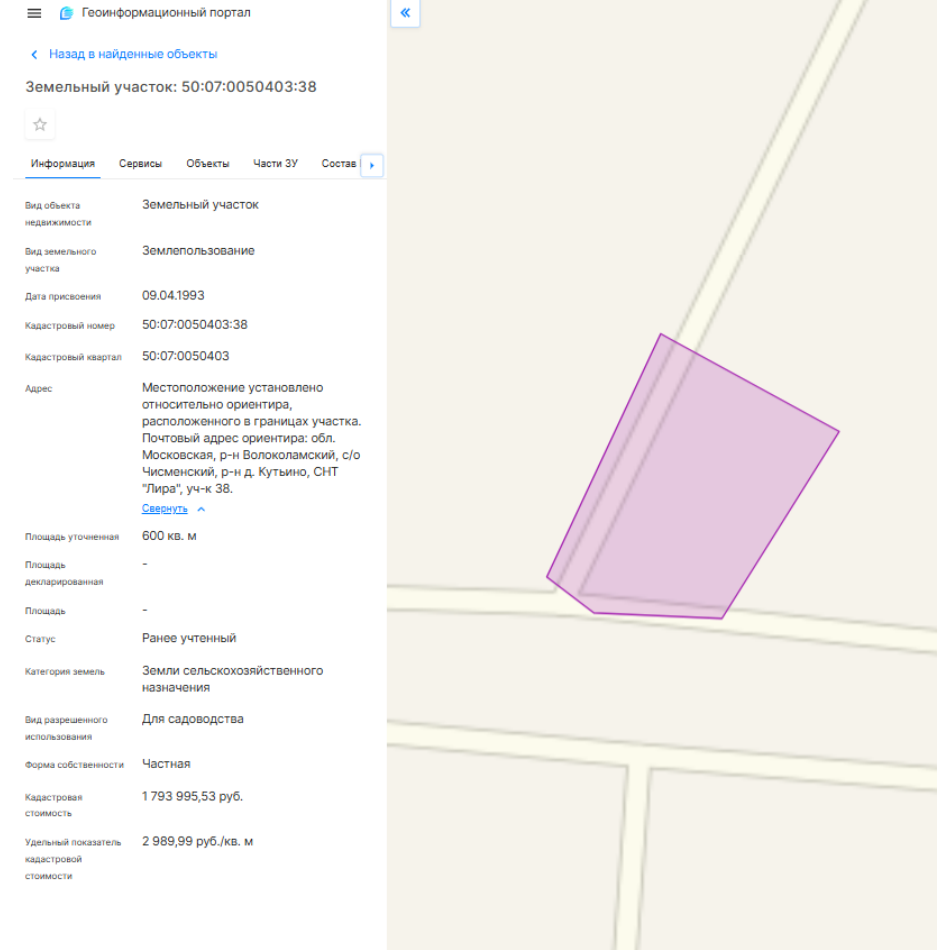
Сведения об оцениваемом объекте приведены на основании осмотра и предоставленных Заказчиком документов, приведенных в приложении данного Отчета.

Описание земельного участка представлено в следующей таблице.

Таблица 8³

Наименование параметра	Характеристика
Кадастровый номер	50:07:0050403:38
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38.
Площадь, кв. м	600
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для садоводства
Территориальная зона по ПЗЗ	Территориальная зона Зона, предназначенная для ведения садоводства
Рельеф участка	Ровный, покрыт многолетними насаждениями
Форма участка	Неправильная многоугольная
Кадастровая стоимость, руб.	1 793 995,53
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	2 989,99
Наличие улучшений	Отсутствуют. Участок огорожен металлической сеткой, имеется металлическая калитка

³ Источник информации: <https://nspd.gov.ru>

Наименование параметра	Характеристика
План границ участка (https://pkk.rosreestr.ru/)	
Коммуникации	
Электроснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует

Результаты осмотра приведены в приложении 1.

9.3 Анализ местоположения объекта оценки

Краткая характеристика Московской области⁴

Таблица 9

Показатель	Описание или характеристика показателя
Название	Московская область
Расположение	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 Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.
Внутреннее деление	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.
Площадь, км ²	44 329
Климатические условия	Умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом.
Численность населения, чел.	8 591 736

⁴ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

Показатель	Описание или характеристика показателя
Динамика численности населения	Возрастает
Плотность населения, чел./км ²	193,82
ВРП, млрд. руб.	4 201,8
Рейтинг ВРП среди субъектов РФ	3 место
Ведущие отрасли экономики	Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2017 году составил 3,8 трлн рублей; наиболее значительные доли в структуре ВРП занимают оптовая и розничная торговля (25 %), обрабатывающая промышленность (20,2 %), операции с недвижимым имуществом (11,9 %), транспорт и связь (8,6 %). Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4,078 млн человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб., 7,3 % населения имело доходы ниже прожиточного минимума. Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). 88,2 % предприятий в 2018 году находились в частной собственности.
Транспорт	Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. — 7,7 % работающего населения области. Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти — не соответствует нормативным требованиям по транспортно-эксплуатационным показателям. Кроме того, большая часть дорожной сети субъекта находится в плохом техническом состоянии.

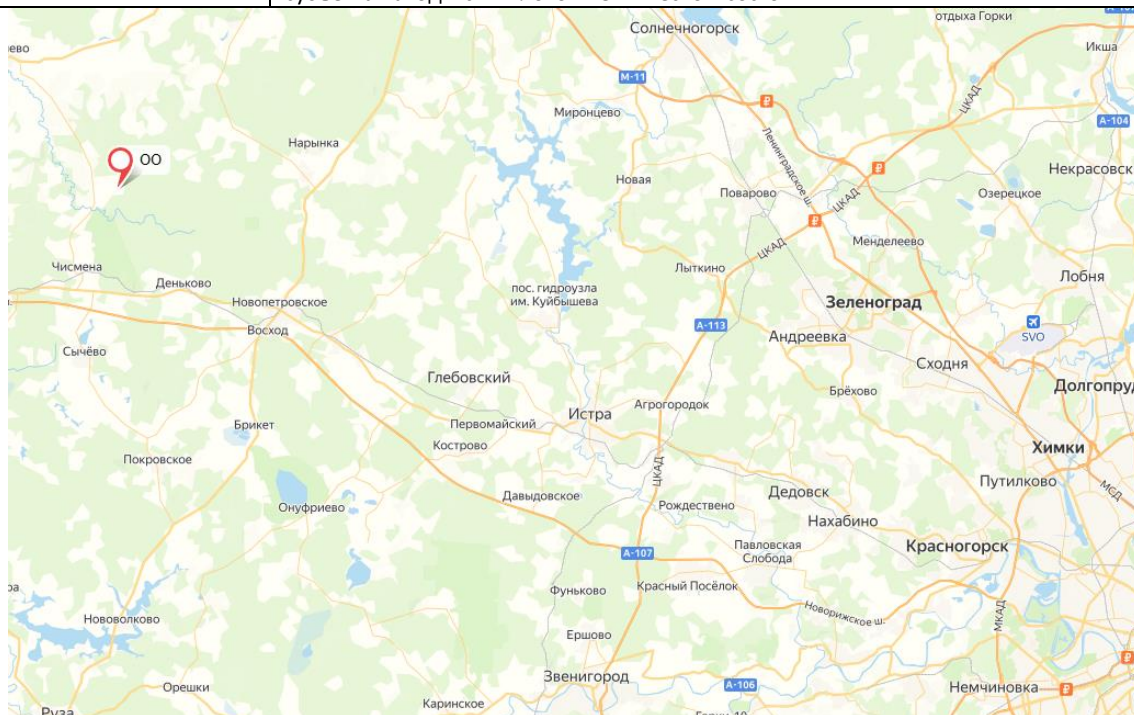


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки на фрагменте карты Московской области

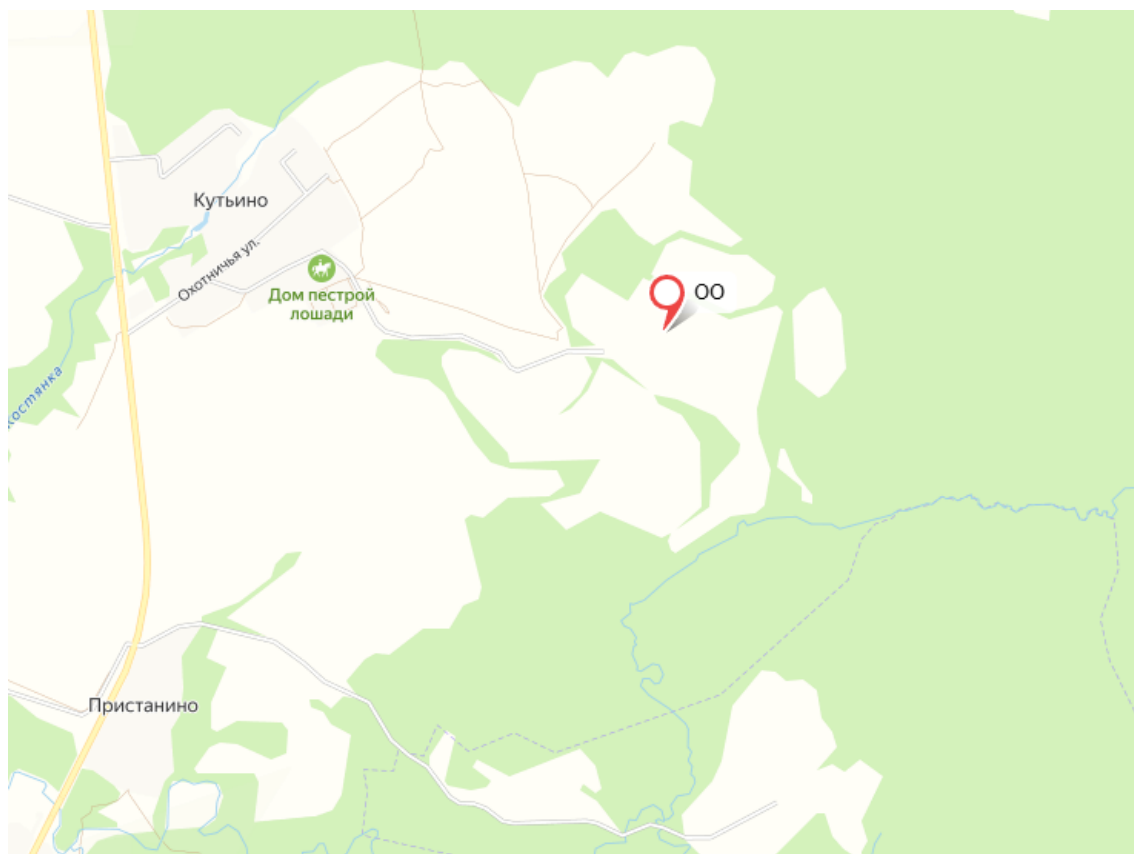


Рис. 2 Местоположение Объекта оценки на фрагменте карты Московской области

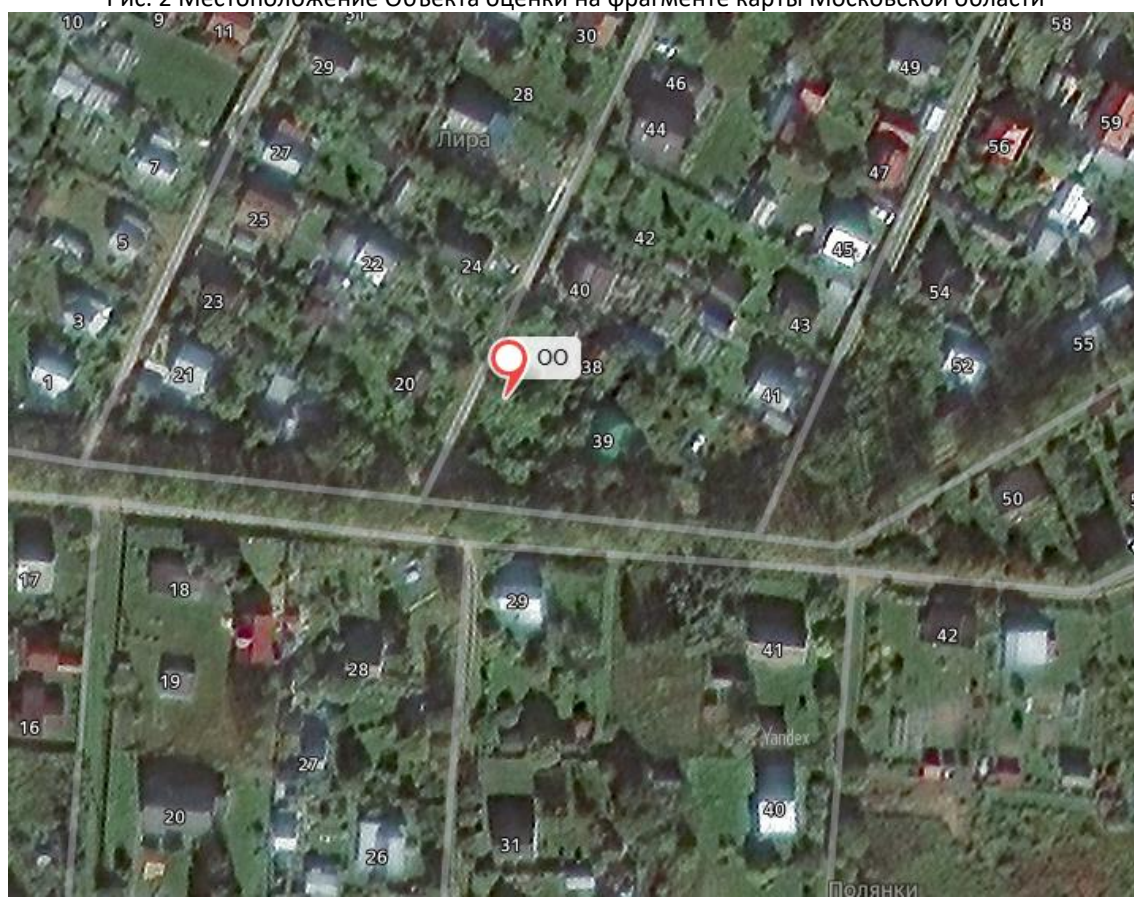


Рис. 3 Местоположение Объекта оценки на снимке из космоса

Краткая характеристика локального местоположения Объекта оценки**Таблица 10**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес (местоположение)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38
Описание местоположения	Объект оценки расположен в СНТ «Лира», в районе индивидуальной жилой застройки
Социальная инфраструктура	Не развита. Все необходимые объекты социальной инфраструктуры расположены на расстоянии 27 км в г. Волоколамск
Транспортная доступность	Можно охарактеризовать как удовлетворительную, подъезд осуществляется по внутриквартальным грунтовым дорогам. Расстояние до ЦКАД – 64 км; Расстояние до МКАД – 96 км; Расстояние до Новорижского шоссе – 15 км
Расстояние до г. Москва	96 км
Общественный транспорт	Можно охарактеризовать как удовлетворительную. Ближайшая остановка общественного транспорта «Кутьино» находится на расстоянии 2,3 км
Престижность окружения	Низкая
Поток автотранспорта	Вблизи территории, на которой расположен Объект оценки – низкой интенсивности, круглогодично и круглосуточно
Поток пешеходов	Низкой интенсивности
Тротуары	Отсутствуют
Инженерная инфраструктура	Территория расположения Объекта оценки не обеспечена коммуникациями
Деловая активность	Низкая

Вывод:

В целом местоположение Объекта оценки характеризуется следующими особенностями:

- Объект оценки расположен в СНТ «Лира», в районе индивидуальной жилой застройки;
- Слабо развитая социальная инфраструктура;
- Доступность общественного транспорта определена как удовлетворительная;
- Доступность на автомобильном транспорте определена как удовлетворительная. подъезд осуществляется по внутриквартальным грунтовым дорогам;
- Деловая активность в данном районе определена как низкая.

9.4 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

Элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, не выявлено.

9.5 Текущее использование Объекта оценки

Оцениваемый земельный участок на дату оценки не используется.

9.6 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не обнаружено.

10 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

10.1. Анализ влияния общей политической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта

О текущей ценовой ситуации в российской экономике. Июль 2025 г.⁵

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2025 года рост ВВП составил +0,4% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года ВВП увеличился на +1,1% г/г (по предварительной оценке Росстата, рост во 2 квартале на +1,1% г/г после +1,4% г/г в 1 квартале 2025 года).

2. Индекс промышленного производства в июле 2025 года вырос на +0,7% г/г после +1,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,8% г/г. Уточнены данные за 2024 год и 1 полугодие 2025 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). Итоги 2024 года пересмотрены «вверх» на +1,0 п.п. до +5,6% г/г вместо +4,6% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июле увеличился на +1,5% г/г после +4,2% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,3% г/г. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июле по-прежнему вносит машиностроительный комплекс, прирост выпуска которого увеличился до +10,6% г/г после +2,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +9,8% г/г. При этом в июле существенно выросли темпы роста выпуска в транспортном машиностроении – до +49,1% г/г после +16,8% г/г в июне, а общий рост по итогам 7 месяцев 2025 года составил +31,8% г/г. Динамика выпуска металлургического комплекса в июле составила -6,1% г/г после роста на +5,0% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2025 года в целом по комплексу рост на +1,8% г/г. Рост химического комплекса в июле составил +0,4% г/г после +0,8% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,9% г/г. В производстве химических веществ и продуктов выпуск в июле увеличился на +0,1% г/г после +0,6% г/г месяцем ранее. При этом темпы роста в производстве лекарственных средств растут: +13,6% г/г после +11,4% г/г в июне. В пищевой промышленности в июле рост выпуска составил +0,8% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск изменился на -1,1% г/г. В июле темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г.

4. Добывающий сектор в июле показал околонулевую динамику: +0,0% г/г после -1,2% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,3% г/г.

5. Инвестиционная активность во 2 квартале 2025 года сохранила рост, несмотря на крайне высокую накопленную базу прошлых лет – +1,5% г/г в реальном выражении после +8,7% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объем инвестиций составил 16,0 трлн руб.

5.1. По видам основных фондов (полный круг организаций) в лидерах роста во 2 квартале остались вложения в жилые здания и помещения – до +11,5% г/г после +23,6% г/г ранее (1 полугодие 2025 года +17,0% г/г). Одновременно с этим динамику на ускорение показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +12,6% г/г после +3,1% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +10,5% г/г).

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Рост инвестиционной активности во 2 квартале поддерживался в основном за счёт собственных средств организаций – +5,2% г/г после +8,8% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +6,5% г/г). При этом их доля превысила 60% в общей структуре – наибольшее значение за более чем десятилетие.

⁵ Источники информации: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025_08_27.pdf

Частные инвестиции же в целом выросли во 2 квартале на +1,5% г/г после +12,4% г/г в 1 квартале (1 полугодие 2025 года +5,9% г/г).

5.3. В отраслевом разрезе (крупные и средние организации) основным источником роста инвестиций во 2 квартале оставалась обрабатывающая промышленность – +21,7% г/г после +41,9% г/г кварталом ранее (доля свыше 21% в общем объеме инвестиций). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. При этом нарастили темпы роста: пищевая промышленность (+41,3% г/г после +11,0% г/г), производство резиновых изделий (+41,0% г/г после +14,2% г/г), фармацевтическое производство (+27,3% г/г после +4,9% г/г), производство электроники (+15,6% г/г после +9,6% г/г). Также высокие темпы сохранялись в наиболее крупных секторах: в химической промышленности (+33,6% г/г после +69,2% г/г), транспортном машиностроении (+41,4% г/г после роста в 3,1 раза, рост как за счёт авиастроения, так и ж-д), металлургии (+27,2% г/г после +36,7% г/г) и нефтепереработке (+8,5% г/г после +13,8% г/г). Среди производственных секторов рост инвестиционной активности наблюдался также по виду деятельности обеспечение электроэнергией, газом и паром – во 2 квартале на +15,4% г/г после +10,7% г/г (6,3% в общем объеме инвестиций).

В непроизводственных секторах рост инвестиций во 2 квартале наблюдался в розничной торговле (+12,2% г/г после +69,3% г/г), в ИТ-секторе (+9,0% г/г после -7,4% г/г), здравоохранении (+12,5% г/г после +4,4% г/г).

6. Объёмы строительных работ в июле увеличился на +3,3% г/г после околонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,2% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле изменился на -0,4% г/г после +1,5% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,0% г/г. По предварительным данным Росстата, в июле производство мяса составило -0,8% г/г после +1,9% г/г в июне, производство молока +0,7% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц +3,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

8. В июле динамика грузооборота транспорта составила -1,8% г/г после роста на +1,4% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г относительно уровня прошлого года.

9. Динамика потребительской активности в целом в июле развернулась в сторону ускорения за счёт розничной торговли. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +2,2% г/г против +1,8% г/г в июне. В целом рост потребительской активности за 7 месяцев 2025 года составил +2,4% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорил рост до +2,0% г/г в реальном выражении после +1,2% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г. Платные услуги населению¹ в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г. Рост оборота общественного питания в июле оставался на высоком уровне – +7,2% г/г после +7,4% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,0% г/г.

10. Инфляция в июле 2025 года замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне 2025 года. По состоянию на 25 августа 2025 года инфляция год к году 8,43% г/г (на 18 августа 8,46% г/г). С начала года по 25 августа потребительские цены выросли на 4,18%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле замедлился до +2,4% г/г после +3,4% г/г в июне. В целом по промышленности цены снизились на -0,3% г/г после роста на +0,1% г/г в июне.

11. На рынке труда в июле уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы (3-й месяц подряд).

9.2 Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта

Основные показатели развития экономики за январь-июль 2025 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего периода) приведены в таблице далее.⁶

Таблица 11

	<i>I полугодие 2025 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2024 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.</i>
Валовой внутренний продукт		101,2 ¹⁾	104,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16 042,2	104,3	111,2
Реальные располагаемые денежные доходы		107,8 ²⁾	107,5 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	<i>Июль 2025 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- июль 2025 г. в % к январю- июлю 2024 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>июлю 2024 г.</i>	<i>июлю 2025 г.</i>		<i>июль 2024 г. в % к</i>		<i>январь- июль 2024 г. в % к январю- июлю 2023 г.</i>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,2	104,7	100,9	104,7	105,8	106,2
Индекс промышленного производства		100,7	101,5	100,8	104,3 ⁴⁾	102,7 ⁴⁾	105,6 ⁴⁾
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	975,4	99,6	180,8	101,0	101,5	184,3	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,4	86,2	99,1	96,0	109,5	89,4	103,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	446,5	98,2	101,7	99,4	101,2	105,1	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	198,4	95,0	98,7	98,5	94,9	102,0	94,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 197,6	102,0	104,3	102,1	107,0	103,5	109,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 662,1	101,8	99,8	102,3	104,0	100,4	104,9
Индекс потребительских цен		108,8	100,6	109,8	109,1	101,1	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,7	100,9	103,9	113,7	101,1	117,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	88,5	99,1	85,9	81,9	100,2	80,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	82,3	102,7	73,7	72,8	97,9	72,9
4) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).							

	<i>Июль 2025 г.</i>	<i>В % к июлю 2024 г.</i>	<i>I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.</i>	<i>Справочно</i>	
				<i>июль 2024 г. в % к июлю 2023 г.</i>	<i>I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.</i>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	103 183	115,0	114,5	115,3	118,1
реальная		105,1	104,1	106,2	109,4

⁶ Источник информации: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2025.pdf

10.3 Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Далее представлены основные показатели развития экономики Московской области в январе-июле 2025 г.⁷

Таблица 12

	Июль 2025 г.	В % к		Январь- июль 2025 г. в % к январю- июлю 2024 г.	Справочно		
		июлю 2024 г.	июню 2025 г.		июль 2024 г. в % к		январь- июль 2024 г. в % к январю- июлю 2023 г.
					июлю 2023 г.	июню 2024 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	103,8	101,5	104,5	110,5 ²⁾	103,6 ²⁾	113,4 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн. рублей:							
Добыча полезных ископаемых	2 986,2	103,1	120,7	98,6	124,5 ²⁾	107,8 ²⁾	118,6 ²⁾
Обрабатывающие производства	525 870,3	100,8	89,6	114,9	126,4 ²⁾	103,8 ²⁾	125,9 ²⁾
Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	33 633,9	125,5	114,6	111,0	119,6 ²⁾	101,1 ²⁾	108,9 ²⁾
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	15 361,3	85,2	97,6	102,0	116,7 ²⁾	112,0 ²⁾	110,9 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	76 785,5	109,0	120,3	102,7	105,9 ³⁾	114,7 ³⁾	97,6 ³⁾

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

²⁾ Данные за 2024 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

	Июль 2025 г.	В % к		Январь- июль 2025 г. в % к январю- июлю 2024 г.	Справочно		
					июль 2024 г. в % к		январь- июль 2024 г. в % к январю- июлю 2023 г.
		июлю 2024 г.	июню 2025 г.		июлю 2023 г.	июню 2024 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	1 000,6	90,7	102,7	110,8	140,6	76,9	102,1
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{1), 2)}	815 622,8	x	x	117,1	x	x	103,2
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	1 225 078,4	99,5	101,7	99,6	116,6	100,8	114,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	408 166,5	99,3	105,2	99,7	108,7	104,0	110,6
Оборот общественного питания, млн рублей	21 806,0	105,3	105,6	102,9	107,3	99,6	110,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	87 015,5	100,6	95,1	102,1	104,5	94,2	106,0
Индекс потребительских цен, %	x	108,2	101,0	109,5	108,8	101,3	107,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 515	81,7	101,5	72,3	52,8	98,5	50,1
Среднемесячная начисленная за- работная плата работников организаций ³⁾							
номинальная, рублей	118 785,4	118,5	106,2	118,2	117,4	105,3	119,7
реальная	x	109,2	105,9	107,7	108,6	104,1	111,6

¹⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

²⁾ Данные за январь-июнь 2025 г., январь-июнь 2025 г. к январю-июню 2024 г., январь-июнь 2024 г. к январю-июню 2023 г.

³⁾ Данные за июль 2025 г., июль 2025 г. к июню 2024 г., июль 2025 г. к маю 2025 г., январь-июль 2025 г. к январю-июню 2024 г., июль 2024 г. к июню 2023 г., июль 2024 г. к маю 2024 г., январь-июль 2024 г. к январю-июню 2023 г.

10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект и круга потенциальных покупателей

При позиционировании Объекта оценки, прежде всего, необходимо учитывать местоположение Объекта оценки, перспективы развития территории, окружающую застройку и градостроительные регламенты, действующие на дату оценки.

Объект оценки расположен в СНТ «Ли́ра», в районе индивидуальной жилой застройки. Оцениваемый объект представляет собой земельный участок площадью 600 кв. м с видом разрешенного использования «Для садоводства». Исходя из застройки района и разрешенного использования земельного участка, в дальнейшем Оценщик рассматривал Объект оценки как земельный участок для садоводства.

Учитывая местоположение Объекта оценки, его состояние, наличие и состояние подъездных дорог и ближайшее окружение, Объект оценки возможно использовать для садоводства на территории Волоколамского района Московской области.

10.5 Анализ рынка недвижимости Объекта оценки⁸

Рынок недвижимости представляет собой систему организационных мер, при помощи которой покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара – недвижимости. Помимо вышеуказанных субъектов (покупателя и продавца) на рынке недвижимости имеются посреднические организации, структурирующие, классифицирующие и сегментирующие рынок недвижимости. К ним относят аналитические агентства, агентства недвижимости, печатные и интернет-издания. Далее представлена краткая характеристика этих субъектов с указанием наименования и контактной информацией.

На рынке недвижимости г. Москва и Московской области присутствует большое количество риэлтерских компаний. Далее приведены некоторые из них.

Таблица 13

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Контактная информация	Сайт (эл.адрес)
1	SwissRealtyGroup	г. Москва, Дорогомиловская Б. ул., 14	тел. 8 (095) 744-44-24	http://www.swissrg.ru/
2	Миэль-Недвижимость	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 12, 7-й этаж, офис 719	тел. 8 495 777 3377	http://www.miel.ru/
3	Склад Менеджмент	Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1, БЦ «Подольский»	тел. 8 (495) 540 52 80	http://www.sklad-man.ru/
4	АН-Эстейт	г. Москва	тел. 8 (495)609-68-15	http://an-estate.ru/
5	АКРУС-недвижимость	г. Москва	тел. 8 (4 9 5) 785 81 15	http://www.sklad-arenda.ru/
6	Century21	г. Москва, Крылатская ул., д.33, корп. 2	тел. 8 495/258-52-23	http://www.streetrealty.ru/
7	Апекс-недвижимость	г. Москва, 3-я Улица Ямского Поля, д. 2/13 кор. 26	тел. 8 (495) 609-68-16	http://www.apex-realty.ru/

Печатные и интернет-издания

Средства массовой информации представлены газетами, журналами, а также интернет-источниками. Указанные издания размещают на своих страницах объявления от частных лиц с предложениями о совершении сделок с жилой и коммерческой недвижимостью, а также модульную и строчную рекламу от агентств недвижимости, строительных и дизайнерских компаний. Издания имеют обширную сеть распространения: от крупных сетевых компаний до частных распространителей. Распространяются издания также посредством рассылки почтовыми отправлениями и электронной почтой. Интернет-версия указанных средств массовой информации, как правило, имеет доступ к архивам базы данных.

Основные интернет-сайты недвижимости Московской области представлены далее в таблице.

⁸ Составлено по материалам информационного портала объявлений о продаже недвижимости realtfin.com, www.avito.ru

Таблица 14

№ п/п	Наименование сайта	Электронный адрес
1	Циан (сайт объявлений)	www.cian.ru
2	АВИТО.Ру (сайт объявлений)	www.avito.ru
3	Домклик	domclick.ru
4	100realt.ru (сайт объявлений)	100realt.ru
5	Multilisting.su (сайт объявлений)	multilisting.su
6	Move.ru (сайт объявлений)	move.ru
7	OLAN (сайт объявлений)	olan.ru

Анализ рынка земель Московской области⁹

Рынок коммерческой недвижимости Московской области характеризуется как средне развитый. В разных секторах рынка наблюдаются различные тенденции. Экономическая нестабильность в стране повлияла на то, что определённый спрос сохранился на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, в то время как земельные участки коммерческого назначения практически не находят спроса.

Изучая рынок земельных участков, можно выделить ряд классификационных признаков, по которым можно сегментировать земельный рынок. Как показывает практика, при идентификации земельного участка, прежде всего, уточняется его площадь, категория и целевое назначение.

Таблица 15

Наименование	Признак
Категория	сельскохозяйственного назначения; населенных пунктов; промышленности и иного назначения; особо охраняемых территорий; лесного фонда; водного фонда; запаса
Целевое назначение	индивидуальное жилищное строительство; коттеджное строительство; загородные дома и резиденции; садово-огородническое хозяйство; фермерское хозяйство; административно-производственные цели; прочее
Вида права	собственность; аренда; постоянное бессрочное пользование; владение
Местоположение и окружение	в непосредственной близости от водного объекта; в непосредственной близости лесного массива; в непосредственной близости от промышленного предприятия другое окружение
Размер	мелкие до 0,5 га; средние 0,5-5 га; большие 5-20 га; крупные свыше 50 га

Традиционно на рынке земельных участков сложилась следующая классификация, принятая среди сообщества участников рынка недвижимости: риэлторов, оценщиков, собственников земельных участков, и их арендаторов.

Схематично данная классификация представлена на нижеследующем рисунке.

⁹ Составлено по материалам исследования специалистов в области недвижимости г. Москвы и Московской области, а также анализа предложений объектов, размещенных в открытом доступе на сайтах объявлений о продаже/аренде недвижимости по состоянию на дату оценки



Рис. 4 Классификация земельных участков, принятая среди сообщества участников рынка недвижимости

В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земельного участка в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Рынок аренды земельных участков любого назначения развит слабо. В аренду, как правило, земельные участки предоставляются муниципальными образованиями.

Анализ рынка земельных участков говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий, выставленных на продажу.

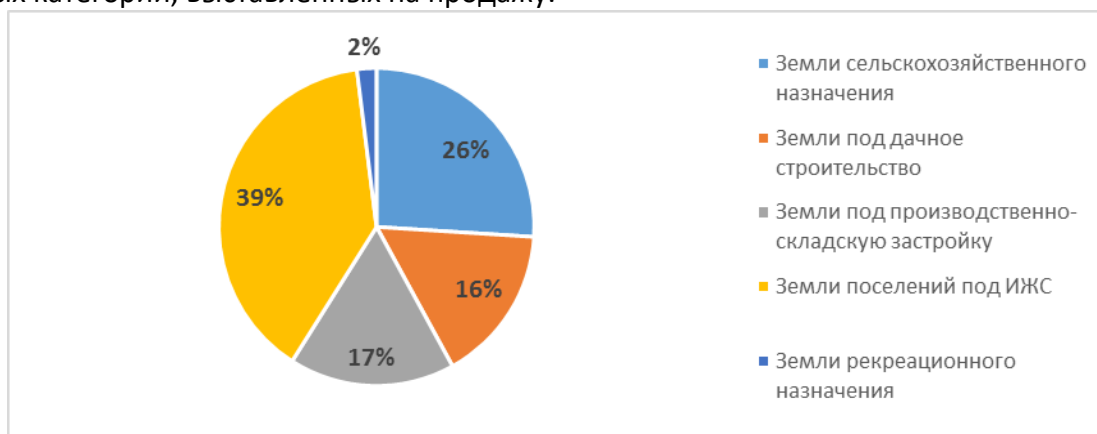


Рис. 5 Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по категориям¹⁰

Как видно из рисунка выше, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 39% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 17%. На земельные участки рекреационного назначения приходится только 2% от общего количества предложений.

Предложения по земельным участкам в Московской области можно условно разделить на следующие направления:

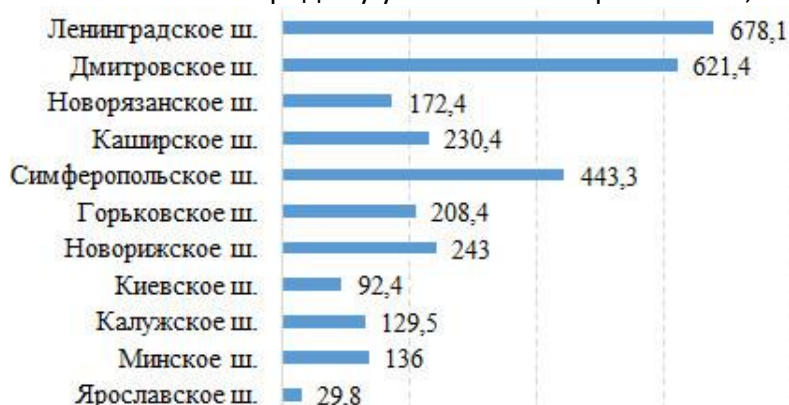
- Северное направление представлено предложениями земельных участков по Дмитровскому шоссе;
- Северо-Восточное направление представлено предложениями земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;
- Восточное направление: представлено предложениями земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;

¹⁰ Составлено Оценщиком на основании предложений, размещенных на сайтах avito.ru, cian.ru, invst.ru, landestate.ru

- Юго-Восточное направление: представлено предложениями земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
- Южное направление: представлено предложениями земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
- Западное направление: представлено предложениями земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
- Юго-Западное направление: представлено предложениями земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
- Северо-Западное направление: представлено предложениями земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское ш., Дмитровское ш., а также Симферопольское – на третьем месте.

Общая площадь выставленных на продажу участков по направлениям, га



Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га) под коммерческую застройку в Московском регионе (от МКАД до границ МО)

Таблица 16

Наименование	Всего по данным Росреестра		Незастроенные участки в продаже
	Застроенные участки	Незастроенные участки	
Кол-во (шт.)	3 297	2 301	204
Площадь (га)	20 774	20 789	2 736

Как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

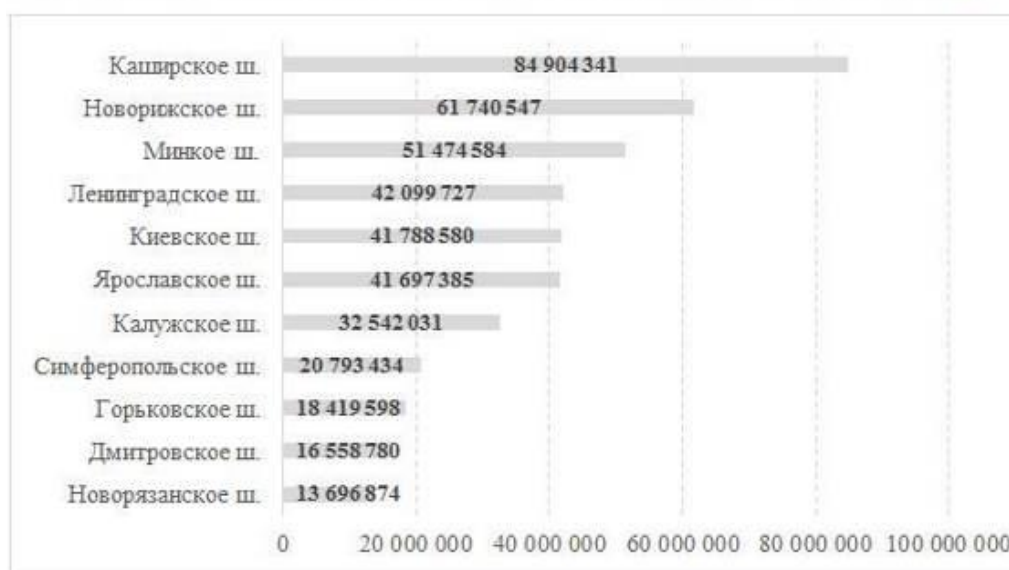
По настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. «Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратное дело. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.



Сегодня подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД-А107, руб./га



На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы: местоположение участка; площадь участка; наличие/отсутствие коммуникаций; рельеф участка; качество подъездных путей; форма участка; вид права (собственность/аренда); категория земель; вид разрешенного использования.

Основным классификационным признаком в структуре предложений земельных участков является местоположение. Влияние данного фактора может достигать более 50%. Площадь является не менее важным ценообразующим фактором, и тоже формирует особую ситуацию на рынке по данному критерию.

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться.

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена следующими факторами: рынок земли, в отличие от рынка строений, ограничен и конечен. Здания можно построить, а площадь земельного фонда не увеличивается ни при каких обстоятельствах.

Цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения под садоводство, расположенные в Волоколамском районе Московской области, составляют от 125 до 650 руб. за кв.м. Диапазон значений зависит от местоположения, близости к водоемам, наличия коммуникаций на участке, площади участка.

Предложения по продаже земельных участков на дату оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 17

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	Московская обл., Волоколамский г.о., СНТ Полянки Новорижское шоссе, 75 км	Продаю участок размером 11 соток в экологически чистом месте Подмоскovie, в районе деревни Кутьино, Чисменского сельского поселения. Кадастровый номер: 50:07:0050403:139. Расстояние до МКАД – 89 км, до города Волоколамска – 25. СНТ «Полянки», согласно названию, находится на живописной поляне в окружении плотного лесного массива, в отдалении от шума авто- и ж/д- дорог. Великолепные грибные места, охотничьи угодья, рыбалка. В конце 90-х родители приобрели другую землю также в хорошем престижном районе, но в 20 км от Москвы и от дома. Эта же осталась ждать своего часа. До того тут был проведен свет (опора требует реконструкции) и установлен частичный забор. На участке имеется несколько хвойных карликовых елей (не считая сорняка, требующего прореживания) и возможность провести планировку по своему вкусу. Соседи - с двух сторон. С третьей – частичная лесопосадка. Четвертая сторона, в свое время, была оставлена соседями ввиду заболоченности, т.к. их участок находится в низине, а водоотвод проблему не решал. В результате, с этой стороны Вам открывается пространство для творчества. Можно, для примера, присыпать пару-тройку соток (в дополнение к уже имеющимся своим) «негодной» земли песком (пара-тройка машин в копейку не влетит), и организовать некую техзону под стоянку авто и (или) бытовку. На въезде, т.к. им давно не пользуются, стоит соседская «ракушка» (на фото) и частично закрывает его. Но, как только настанет ясность с новым хозяином, проезд освободят. Соседи люди адекватные, живут и приезжают на дачу с ранней весны до поздней осени. По взаимовыгодной договоренности могут помочь как в облагораживании, так и в последующем строительстве на участке. Подскажут как по материалам, так и по общим вопросам.	1 100	399 000	363	https://www.avito.ru/sychevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_1881786191?context=H4slAAAAAAAA_wEAO_D_YToxOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Московская обл., Волоколамский г.о., д. Темниково Новорижское шоссе, 83 км	Земельный участок в собственности более 8 лет, площадь 1032 кв.м, к.н. 50:07:0040202:236, форма участка очень удобная, участок свободен от насаждений и построек, чистый лист, можете облагородить его как вам захочется и построить дом мечты, не тратя время на снос хлама и выкачывания! находится в живописном месте, впереди лес, сзади река, справа находится Волоцкий монастырь, слева холмы, природа на любой вкус, там даже воздух другой! Сам участок находится в днп, круглосуточный подъезд, деревня заселена как постоянно живущими, так и сезонными жителями. 80 км от МКАДа и вы на участке, удобное транспортное расположение, шикарный вид, участок на возвышенности, проблем с почвой нет, по факту у вас будет только один сосед, который еще не успел построиться, так что успеете поставить дом там где захотите, по улице дома уже возведены, спешите, цена ниже рынка.	1 032	420 000	407	https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2363975469?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiI4IjtzOjE2OiI3dWRvWThodUx0Tmc3NHMzljt9QQf7ND8AAAA

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м, руб.	Источник информации
3	Московская обл., Волоколамский г.о., СНТ Поляна Ветеранов Новорижское шоссе, 85 км	кадастровый номер 50:07:0040211:36 , обременений нет, правильной формы, ровный земельный участок N7 в СНТ Поляна Ветеранов , первая линия, круглогодичный подъезд , лесной массив, экологически чистое место, на данной территории наблюдается хорошая колодезная вода без примесей железа, продажа по кадастровой стоимости, 1 собственник, документы готовы к сделке.	900	400 000	444	https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_4065545817?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiRRkNUYzBhTnFubTV4dnRlIjt9vTGq-j8AAAA
4	Московская область, Волоколамский район, с/п Кашинское, в районе д. Строково, СНТ "Строково", уч. 191	Срочно!Продаю участок 10 соток в Волоколамском районе.Снт Строково.Участок,ровный,правильной формы,межевание проведено,электричество по границе,вода-колодец у соседнего участка.Без обременений и долгов.Собственник один.Снт старое,обжитое,многие живут тут круглый год,при въезде слагбаум,дороги чистят в зимнее время,вокруг лес,ягоды,грибы.Для тех,кто хочет уехать подальше от городской суеты. Участок не освоен (кустарник и молодые деревья) поэтому торг уместен. По всем вопросам звоните/пишите. PS:Брали для себя,но возникла срочная потребность в финансах.	1 000	350 000	350	https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7540737325?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJ0V2xwaXhVnZROGVnQWNHlIjt9Q1061D8AAAA
5	Московская обл., Волоколамский г.о., СНТ Лудина Гора, 5-я ул., 516 Новорижское шоссе, 96 км	Ровный участок 8 соток на верхней части СНТ (вода не застаивается), кадастр 50:07:030512:507. Песчаная земля. Участок заросший березами, способствует строительство дома в деревьях, защищающих от зноя. Фото 2 летней давности.Транспортная инфраструктура удобная. Электричество разведено по СНТ, подключение к участку через председателя СНТ в течение 2-3 дней (максимальная допустимая мощность 9кВт). Председатель СНТ очень хорошая и радеющая за посёлок, это мне кажется одно из главных преимуществ, поэтому всегда чисто, дороги есть. Собственник один, более 10 лет. Торг уместен.	800	520 000	650	https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3361136353?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJpYmR1cFh2Y0cyQUYxWG5PlIjt9C1fsTj8AAAA

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м, руб.	Источник информации
6	Московская обл., Волоколамский г.о., садовое товарищество Останкино, 212 Новорижское шоссе, 93 км	Продаётся участок размером 10 соток #212 в СНТ «Останкино» (с возможностью увеличить площадь за счет смежных участков #202,209,212). Возможна продажа участка как отдельно так и вместе (30 соток). Участки в собственности. Охраняемая территория, выезд по шлагбауму. Электричество и газ по границе. Рядом с участками лес. Удобный подъезд на общественном транспорте - автобус из Москвы от м. Тушинская остановка: дер. Стеблево; или маршрутка от станции Волоколамск На автомобиле удобно доехать по Волоколамскому шоссе, а также по Новой Риге Цена - 200 тыс. за 10 соток	1 000	200 000	200	https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2750340108?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjlpYmR1cFh2Y0cyQUYxWG5Pljt9C1fsTj8AAAA
7	Московская обл., Волоколамский г.о., д. Рождествено Новорижское шоссе, 85 км	Срочная продажа земельного участка в СНТ. Один собственник. Быстрый выход на сделку. В СНТ и на участок проведено электричество, интернет, подъезд круглогодично, дороги чистит трактор, регулярный вывоз мусора, территория огорожена, автоматические ворота установлены, общий чат СНТ, магазин в пешей доступности. Участок не огорожен, границы выделены. На участке стоит вагончик- бытовка. В вагончике есть электричество, холодильник, печка- буржуйка, шкаф, диван, стол. Вагончик пригоден для проживания на время строительства, далее можно использовать как сарай. Дружелюбные и порядочные соседи. Разумный торг уместен.	600	280 000	467	https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7704053950?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjlpYmR1cFh2Y0cyQUYxWG5Pljt9C1fsTj8AAAA
8	Московская обл., г.о. Шаховская, СНТ Очаг, Лесная ул. Новорижское шоссе, 104 км	Здравствуйте, продаётся земельный участок 11 соток, в одном из самых экологически чистых районов Московской области 110 км от МКАД по Новорижскому шоссе, СНТ Очаг рядом Верхнеузузское водохранилище, место прекрасное, участок продаём так как ездим на другую дачу и нет возможности ухаживать за ним. Чистый лесной воздух, тишина, много зелени. Документы на собственность все имеются. Пишите в личные сообщения. Объявление от собственника.	1 100	155 000	141	https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_2418162829?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOjI4lJtzOjE2OjlpYmR1cFh2Y0cyQUYxWG5Pljt9C1fsTj8AAAA

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м, руб.	Источник информации
9	Московская обл., Волоколамский муниципальный округ, садоводческое некоммерческое товарищество Рубин, 44 Новорижское шоссе, 105 км	Продается участок номер 74 в СНТ Рубин . 115 км. от МКАД по Новорижскому шоссе, в 3 км. от деревни Курьяново. В деревне 3 магазина, детский сад, спортивная площадка, медпункт, почта. Проведено межевание в апреле этого года. Кадастровый номер 50:07:0030514:55. Участок граничит с лесом. Я собственник. (ТОРГ!)Электричество по границе.	1 000	125 000	125	https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7476418746?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbfByaW9yaXR5IjtiOj A7czoxOiI4IjtzOjE2OiIpYmR1cFh2Y0cyQUYxWG5Pljt9C1fsTj8AAAA
10	Московская обл., Волоколамский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Ливада-2, 106 Новорижское шоссе, 95 км	Продам земельный участок в садоводческом некоммерческом товариществе Ливада-2, 12 соток. 32,4 метра в ширину и 37 метров в длину. Рядом лес, электричество по границе, участок без построек. Забором не огорожен. На въезде в товарищество установлен шлагбаум с охраной. Участок в собственности более 20 лет. Долги по уплате членских взносов отсутствуют. Все документы готовы к сделки. Координаты участка определены. Кадастровый номер участка 50:07:0030111:227.	1 200	200 000	167	https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_1804305329?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbfByaW9yaXR5IjtiOj A7czoxOiI4IjtzOjE2OiIpYmR1cFh2Y0cyQUYxWG5Pljt9C1fsTj8AAAA

Типичные условия совершения сделок

Как правило, цена на объект недвижимого имущества, заявленная в предложении на продажу, является лишь стартовой. В процессе ведения переговоров с потенциальным покупателем она может существенно снизиться.

Обычно вознаграждение за оказываемые риэлторские услуги оплачивает покупатель недвижимости, если иное не предусмотрено в договоре на оказание риэлторских услуг.

В соответствии с данными некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2025 года представлены ниже.

Таблица 18

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Таким образом, скидка на торг для ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта находится в диапазоне 4-17%, в среднем 7%.

В соответствии с данными некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2025 года представлены ниже.

Таблица 19

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства находится в диапазоне 10-26 месяцев, в среднем составляет 7 мес.

Вознаграждение за оказываемые риэлтерские услуги обычно оплачивает покупатель/арендатор недвижимости, если иное не предусмотрено в договоре на оказание риэлтерских услуг.

Диапазон величины риэлтерских услуг, оказываемых при осуществлении сделки купли-продажи, аренды недвижимости, в среднем составляет: от 2 до 5% от суммы сделки в зависимости от характеристики объекта.

Основные ценообразующие факторы и степень их влияния на цены земельных участков¹¹

Основные ценообразующие факторы и степень их влияния на цены земельных участков¹²

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав - цена сделки определяется составом имущественных прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Объекты капитального строительства, представленные на рынке, предлагаются на правах собственности, земельные участки имеют различный набор прав. Диапазон влияния может составлять от 6% до 34%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделки для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту выше/ниже рыночного уровня. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривают разные формы оплаты, наличные или безналичные. Диапазон влияния может составлять 10% - 25%.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Сделка может быть заключена по цене ниже

¹¹ Диапазоны влияния ценообразующих факторов определены согласно данным, содержащимся в следующих источниках информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельный участки. Части 1 и 2.», под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024 г., интернет-издание «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация»

¹² Диапазоны влияния ценообразующих факторов определены согласно данным, содержащимся в следующих источниках информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л. А. - Н. Новгород, 2024 г., «АФОС Справочник: оценка и экспертиза», разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.», издание «Ассоциация рынка недвижимости Статриелт некоммерческая организация».

рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Диапазон влияния может составлять от 5% - 30%.

Условия рынка:

– динамика сделок на рынке (дата предложения) - ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта, причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение, диапазон влияния может составлять от 5% - 15%.

– различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) - при продаже недвижимости стоимость объекта всегда снижается на определенный дисконт, который собственник предоставляет покупателю. В практике оценочной деятельности данный показатель называется скидка на торг. Она варьируется также в зависимости от типа сделки – аренда/продажа от ликвидности объекта. Скидка на торг для ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта находится в диапазоне 4-17%, в среднем 7%.

Категория / разрешенное использование. Рыночная цена объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию Объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Для этого требуется предварительно выявить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение. При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным и экономическим факторам, в границах конкретного района эти значения существенно снижаются. В данном случае размер корректировки может достигать 15% и более.

Транспортная доступность – фактор, учитывающий наличие, удобство и состояние подъездных путей. Уровень влияния данного фактора находится в диапазоне от 7% до 20%.

Характер рельефа земельного участка, форма земельного участка, пригодность для использования – на стоимость земельных участков любого назначения напрямую влияет конфигурация, форма, рельеф земельного участка. Более высокие цены предлагаются на объекты с ровным рельефом, прямоугольной формы. Влияние данных факторов может находиться в диапазоне от 9% до 26% для каждого фактора.

Наличие коммуникаций – таких как электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, центральная канализация или возможность подключения от рядом проходящих магистралей, увеличивает привлекательность объектов недвижимости. Диапазон влияния находится от 2% - 30%, в зависимости от расположения и возможности подключения. Наличие инженерных систем орошения – фактор, учитывающий наличие/отсутствие систем орошения и полива, диапазон влияния от 8 до 37%.

Функциональное использование земельного участка – фактор, учитывающий отношение удельных цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в обороте к земельным участкам, заброшенным на протяжении различных периодов. Цены обрабатываемых участков выше чем участков заброшенных, влияние данного фактора может достигать 76%.

Площадь объекта - как правило, в зависимости от общей площади земельного участка изменяется цена за единицу измерения. Зависимость в данном случае обратная. Чем больше площадь объекта недвижимого имущества, тем меньше цена удельной единицы.

Ценообразующих факторов достаточно много и не ограничиваются вышеперечисленными, но как показывает практика, остальные не оказывают существенного влияния на цену объектов.

Ценообразующих факторов достаточно много и не ограничиваются вышеперечисленными, но как показывает практика, остальные не оказывают существенного влияния на цену объектов.

Анализ ликвидности имущества

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 сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Предполагаемый срок рыночной экспозиции составляет 16 месяцев.

Факторы, влияющие на показатели ликвидности:

- эластичность спроса;
- увеличение числа выставленных на продажу объектов;
- состояние имущества;
- местоположение;
- инженерное обеспечение;
- транспортная доступность.

Таблица 20¹³

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Выводы:

- рынок продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в западном направлении Московской области является среднеразвитым;
- цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения под садоводство, расположенные в Волоколамском районе Московской области, составляют от 125 до 650 руб. за кв.м. Диапазон значений зависит от местоположения, близости к водоемам, наличия коммуникаций на участке, площади участка;
- 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 (динамика сделок на рынке (дата предложения), различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)), категория / разрешенное использование, местоположение, транспортная доступность, характер рельефа земельного участка, форма земельного участка, пригодность для использования, наличие коммуникаций, функциональное использование земельного участка, общая площадь);
- скидка на торг для ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта находится в диапазоне 4-17%, в среднем 7%;
- срок экспозиции для земельных участков населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства находится в диапазоне 10-26 месяцев, в среднем составляет 7 мес.;
- Уровень ликвидности – низкий.

¹³ Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога», Комитет по оценочной деятельности Ассоциации российских банков, Москва, 2011 (Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.) (<http://www.ocenchik.ru/docs/1069.htm>))

11 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект недвижимости имеет наибольшую стоимость. В процессе анализа НЭИ последовательно рассматриваются следующие критерии:

Физическая возможность: возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством.

Юридическая правомочность: возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, не противоречащая нормам и правилам зонирования и частным юридическим ограничениям.

Финансовая оправданность: вариант застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям.

Максимальная эффективность: то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное функциональное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшем окружении оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта и др.

Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

Объект оценки имеет разрешенное использование «для садоводства» и находится в окружении жилой застройки. В связи с этим в дальнейших расчетах Оценщик рассматривает использование Объекта оценки в качестве земельного участка для садоводства.

12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1 Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учёта различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются три подхода к оценке:

- затратный подход (метод сравнительной единицы);
- сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж);
- доходный подход (метод капитализации).

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Земля рассматривается свободной от застройки зданиями и сооружениями (ФСО V, п. 24).

Сравнительный подход (Метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, п. 4).

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V, п. 11).

Итоговая величина стоимости Объекта оценки – величина, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов к оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

12.2 Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. 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.

Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется, так как участок земли не может быть воспроизведен физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

На основании вышеприведенной информации определение стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода не производилось.

12.3 Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход (Метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, п. 4).

Сравнительный (рыночный) подход представлен методами: сравнения продаж и валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора представляет собой отношение цены аналогичного объекта к ежегодному доходу получаемого от него и применим в том случае, когда имеется достоверная информация о ценах продаж и величинах потенциального либо действительного доходов объектов- аналогов.

Для определения рыночной стоимости земельного участка согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», принятых распоряжением Минимущества РФ №586-р от 06.03.2002 г. применяется метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основан на анализе рынка недвижимости и получения информации о недавних сделках, цен предложений по аналогичным объектам на рынке и сравнения оцениваемой недвижимости с аналогичными объектами.

Данный метод основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов 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. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж можно представить в следующем виде:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- корректировка цен единиц сравнения аналогов на различия в параметрах сравнения;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов;
- заключение об итоговой стоимости объекта оценки.

1. Изучение рынка основывается на информации, опубликованной в печатных изданиях, сведениях о реализации объектов на аукционах, каталогов риэлтерских фирм и др.

2. Отбор объектов-аналогов производится по характеристикам сходным с Объектом оценки.

3. В оценочной практике используют следующие единицы сравнения:

- цена за единицу площади;
- цена за объект в целом.

4. Принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке и указанной последовательности:

- права собственности на недвижимость (передаваемые права);
- условия финансирования;

- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;

5. В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на процентные, относительно денежные, абсолютно денежные. Для расчёта и внесения поправок используются такие методы, как метод парных продаж, экспертный, статистический методы. При этом если объект сравнения имеет лучшие показатели, чем оцениваемый, то вводится отрицательная поправка, если же сопоставимая недвижимость характеризуется хуже, чем объект оценки, то вводится положительная поправка.

6. Полученный после корректировок ряд цен рассматривается с точки зрения разброса их значений. Если разброс цен получается значительный, то определяются возможные причины, вызвавшие его, например, адекватность выбранных аналогов и состава элементов сравнения, корректность определения значений поправок.

7. Скорректированные цены объектов-аналогов приводятся к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Наименьшие коэффициенты соответствия присваиваются аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух объектов-аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен объектов-аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому объект-аналог отличается от Объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Выбор объектов-аналогов обусловлен подбором аналогов близких к характеристикам Объекта оценки по своим физическим и техническим характеристикам и другим параметрам.

Расчет стоимости земельного участка

Для реализации метода сравнения продаж, в процессе анализа рынка были проанализированы предложения по продаже земельных участков для садоводства в

Волоколамском районе Московской области. Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые земельные участки по основным ценообразующим факторам.

Обоснование выбора метода оценки

Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить следующие 3 группы:

- количественные;
- качественные;
- комбинированные.

Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. В то же время, нужно учитывать малое число отобранных объектов-аналогов, что исключает возможность использования количественных и комбинированных методов, основанных на статистическом анализе. На основе вышесказанного, а также принимая во внимание, что диапазон цен предложений объектов-аналогов достаточно ровный (отсутствуют «выбросы»), цены предложений, в данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объектов оценки.

Скорректированные цены объектов-аналогов вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Выбор единицы сравнения

Так как объекты-аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 кв. м.

Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно проведенному анализу рынка оценщиком было установлено, что практически отсутствует информация о совершенных сделках.

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО V п. 7) «Подходы и методы оценки»: Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщик их задокументировал, чтобы обеспечить подтверждение этих данных, см. приложение 3 к настоящему отчету.

Анализ рынка недвижимости показал, что существующее предложение позволяет проанализировать ситуацию на рынке продаж земельных участков категории земли сельскохозяйственного назначения под садоводство.

Информация по сопоставимым объектам была получена на основании данных интернет-сайта www.avito.ru и телефонных консультации со специалистами агентств недвижимости Московской области приведенных в разделе 10.5.

Подбор объектов-аналогов определялся исходя из наиболее схожих с объектом оценки параметров по основным ценообразующим элементам.

В Приложении №3 к настоящему Отчету приведены копии материалов, содержащих сведения об объектах-аналогах.

Описание объектов-аналогов оцениваемого земельного участка приведено в таблице далее.

Таблица 21

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская обл., Волоколамский г.о., СНТ Полянки Новорижское шоссе, 75 км	Московская обл., Волоколамский г.о., д. Темниково Новорижское шоссе, 83 км	Московская обл., Волоколамский г.о., СНТ Поляна Ветеранов Новорижское шоссе, 85 км	Московская область, Волоколамский район, с/п Кашинское, в районе д. Строково, СНТ "Строково", уч. 191
Динамика сделок на рынке (дата продажи)	Октябрь 2025 г.	Октябрь 2025 г.	Октябрь 2025 г.	Октябрь 2025 г.
Кадастровый номер	50:07:0050403:139	50:07:0040202:236	50:07:0040308:150	50:07:030512:507
Категория/Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения/ для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для садоводства
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Наличие строений на участке	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений	Свободный от строений
Коммуникации	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электроснабжение
Пригодность для строительства	Ровный, свободный от многолетних насаждений	Ровный, свободный от многолетних насаждений	Ровный, свободный от многолетних насаждений	Ровный, свободный от многолетних насаждений
Площадь	1 100	1 032	900	1 000
Цена объекта, руб.	399 000	420 000	400 000	350 000
Цена 1 кв. м, руб.	363	407	444	350
Источник информации	https://www.avito.ru/sychevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_1881786191?context=H4sIAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnR5bW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/vologolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2363975469?context=H4sIAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnR5bW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3dWRvWT hodUx0Tmc3NHMzljt9QQf7ND8AAAA	https://www.avito.ru/vologolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_4065545817?context=H4sIAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnR5bW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRRkNUYzBhTnFubTV4dnRrljt9vTGq-j8AAAA	https://www.avito.ru/vologolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7540737325?context=H4sIAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnR5bW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0V2xwaXFhVnZROGVnQWNHljt9Q1061D8AAAA

Месторасположение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка на карте представлено на следующем рисунке.

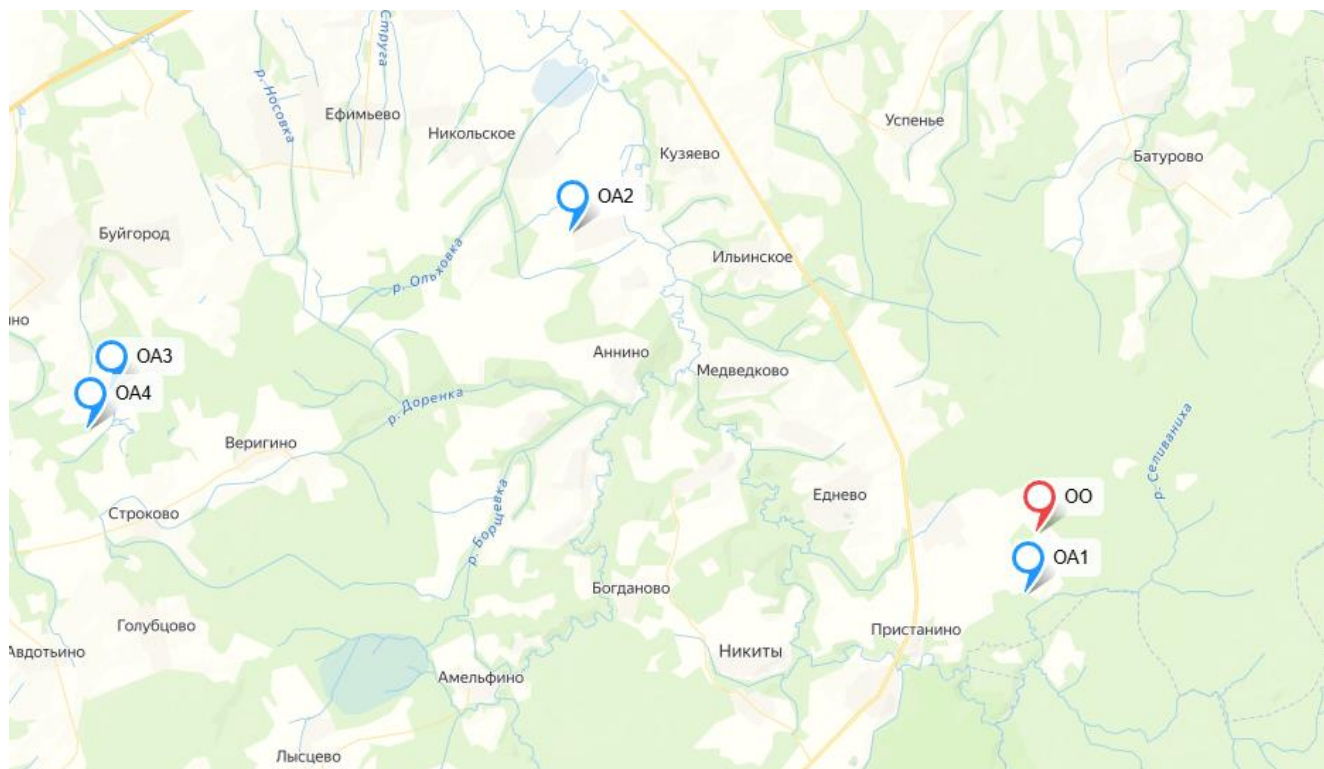


Рис. 6 Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов на карте Волоколамского района Московской области

Определение элементов сравнения и расчет корректировок

Для дальнейшего расчета для земельного участка были выделены следующие элементы сравнения:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).
3. Условия рынка:
 - динамика сделок на рынке (дата продажи).
 - различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг).
4. Функциональное назначение.
5. Местоположение объекта.
6. Транспортная доступность.
7. Физические характеристики объекта:
 - пригодность для строительства;
 - наличие коммуникаций;
 - наличие строений на участке;
 - общая площадь
 - охраняемая территория

Классификация и суть корректировок. Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, которыми характеризуются объекты-аналоги в сравнении их с объектом оценки.

Корректировки делятся на:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень отличия в характеристиках объекта-аналога от Объекта оценки. Если объект-аналог по характеристикам хуже Объекта оценки, то к цене объекта-аналога вносится повышающий коэффициент, если лучше – понижающий коэффициент. К процентным корректировкам можно

отности, например, корректировки на местоположение, износ, время продажи и др. Скорректированная стоимость объекта-аналога с учетом процентной корректировки рассчитывается по формуле:

$$Сед. ср. = Сед. ср. до \times (1 \pm П/100)$$

где: *Сед. ср.* – цена объекта-аналога, ден.ед;
Сед. ср.до – скорректированная цена объекта-аналога, ден.ед.;
П – величина корректировки, %.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения (1 кв.м., 1 сотка, 1 га), изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается отличие в характеристиках объекта-аналога от Объекта оценки. Положительная корректировка вносится, если объект-аналог хуже Объекта оценки, если лучше – применяется отрицательная корректировка. К денежным корректировкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести корректировки на качественные характеристики.

Скорректированная стоимость объекта-аналога с учетом денежной корректировки рассчитывается по формуле:

$$Сед. ср. = Сед. ср. до \pm Пст.$$

где: *Сед. ср.* – цена объекта-аналога, ден.ед;
Сед. ср.до – скорректированная цена объекта-аналога, ден.ед;
П – величина корректировки, ден.ед.

Расчет и внесение корректировок. Для расчета и внесения корректировок используется множество различных методов, среди которых можно выделить:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика, эксперта или иного специалиста в определенной области о том, насколько объект-аналог хуже/лучше по своим характеристикам по сравнению с объектом оценки. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо их характеристик.

В ряде случаев денежные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж представлено в таблице ниже.

Таблица 22

№ п/п	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Площадь объекта, кв. м	600	1 100	1 032	900	1 000
2	Цена продажи, руб./кв.м		399 000	420 000	400 000	350 000
3	Цена продажи 1 кв. м		363	407	444	350
4	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		363	407	444	350
7	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
8	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		363	407	444	350
10	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	Торг	Торг	Торг	Торг
11	Корректировка		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
12	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		338	379	413	326
13	Динамика сделок на рынке (дата продажи)	Октябрь 2025 г.	Октябрь 2025 г.	Октябрь 2025 г.	Октябрь 2025 г.	Октябрь 2025 г.
14	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		338	379	413	326
16	Функциональное назначение	Земли сельскохозяйственного назначения/ для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для садоводства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для садоводства
17	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		338	379	413	326
19	Местоположение объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	Московская обл., Волоколамский г.о., СНТ Полянки Новорижское шоссе, 75 км	Московская обл., Волоколамский г.о., д. Темниково Новорижское шоссе, 83 км	Московская обл., Волоколамский г.о., СНТ Поляна Ветеранов Новорижское шоссе, 85 км	Московская область, Волоколамский район, с/п Кашинское, в районе д. Строково, СНТ "Строково", уч. 191

№ п/п	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лири", уч-к 38				
20	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		338	379	413	326
22	Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
23	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
24	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		338	379	413	326
25	Пригодность для строительства	Ровный, покрыт многолетними насаждениями	Ровный, свободный от многолетних насаждений	Ровный, свободный от многолетних насаждений	Ровный, свободный от многолетних насаждений	Ровный, свободный от многолетних насаждений
26	Корректировка		-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
27	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		281	315	343	271
28	Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
29	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
30	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		281	315	343	271
31	Наличие строений на участке	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
32	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
33	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		281	315	343	271
34	Общая площадь, кв.м	600	1 100	1 032	900	1 000
35	Корректировка		20,67%	18,31%	13,39%	17,16%
36	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		339	373	389	318
37	Модуль корректировок		37,67%	35,31%	30,39%	34,16%
38	Вес		0,2439360	0,2481905	0,2575555	0,2503180
39	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб./кв.м	355				
40	Стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	213 000				

Определение поправок и порядок их внесения

Был произведен анализ отличия/сходства объектов-аналогов от оцениваемого земельного участка:

Описание корректировок по выбранным элементам сравнения

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав – передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Оцениваемые права на земельный участок – право собственности, как и у всех объектов-аналогов.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) – по всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с разовой выплатой, как и для оцениваемого объекта, что характерно для нынешнего российского рынка недвижимости. Следовательно, корректировка на условия финансирования в данном случае не требуется.

Условия рынка:

– различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) – данная корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи, которые являются рыночными. Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка «СтатРиелт» скидки на торг, уторгование земельных участков на 01.07.2025 года.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91

Размер скидки на торг составил (-)7,0%.

– динамика сделок на рынке (дата продажи) - в нашем случае отсутствуют причины внесения поправок, так как аналоги только выставлены к продаже, и конкретных сделок не было.

Функциональное назначение. Оцениваемый объект представляет собой участок категории земли населенных пунктов для жилой застройки, как и все объекты-аналоги. Следовательно, введение корректировки не требуется.

Местоположение. Данная корректировка учитывает изменение стоимости объекта в зависимости от его местоположения (окружение, район, численность населения, расстояние до областного центра, доступ к оживленным магистралям). Все объекты-аналоги, как и объект оценки, располагаются в равнозначных по уровню социального обеспечения СНТ Волоколамского района. Применение корректировки не требуется.

Транспортная доступность. У Объекта оценки и объектов-аналогов удовлетворительная транспортная доступность. По данному параметру различий нет. Применение корректировки не требуется.

Физические характеристики:

Пригодность для строительства. На оцениваемом земельном участке расположены многолетние насаждения, что делает его менее пригодным для строительства. Объекты-аналоги является свободными от насаждений земельными участками.

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка «СтатРиелт» на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года.

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,77	0,89	0,83
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,19

Примечание:

Размер корректировки для объектов-аналогов составил $0,83/1-1=(-)17,0\%$.

Наличие коммуникаций. У Объекта оценки и у объектов-аналогов коммуникации проходят по границе, корректировка не требуется. Применение корректировки не требуется.

Наличие строений. Объект оценки принимается к расчетам как условно-свободный, у объектов-аналогов №1,2,3,4 отсутствуют строения, введение корректировки не требуется.

Общая площадь – масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит оцениваемый объект и объект-аналог.

Необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объекта продавцы готовы идти на определенное снижение стоимости, являющееся аналогом «скидки на опт».

Согласно данным некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт» корректировки по состоянию на 01.07.2025 года коэффициент торможения для городов с населением до 50 тыс. человек составляет (-) 0,31.

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,660	-0,24	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,24}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,587	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$

Таблица 23

№ п/п	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Общая площадь, кв.м	600	1 100	1 032	900	1 000
2	Коэффициент торможения	-0,31				
3	Корректировка		20,67%	18,31%	13,39%	17,16%

Обоснование расчёта весовых коэффициентов: рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок объектов-аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S1...n| + 1)}{1/(|S1| + 1) + 1/(|S2| + 1) + ... + 1/(|Sn| + 1)},$$

где: K – искомый весовой коэффициент,

S1...n – сумма модулей корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма модулей корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма модулей корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма модулей корректировок n-го аналога.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 50:07:0050403:38, площадью 600 кв. м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38, по состоянию на дату оценки (НДС не облагается) составляет: 213 000 руб.

12.4 Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Основные принципы доходного подхода – принцип ожидания и замещения. Принцип ожидания для данного подхода является определяющим, согласно нему, стоимость объекта определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью всех его будущих доходов. Принцип замещения заключается в том, что максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с эквивалентной доходностью.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Доходный подход включает в себя два метода оценки: метод дисконтирования денежных потоков и метод прямой капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного периода владения;
- оценку будущей (реверсионной) стоимости в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость с использованием процесса дисконтирования по ставке отдачи, определенной инвесторами. Для применения метода ДДП существенным является выбор соответствующей ставки дисконта.

Метод прямой капитализации (МПК), подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Существуют следующие методы оценки:

1. Метод капитализации земельной ренты

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

2. Метод остатка

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

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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).

Отказ от использования

Поскольку на дату оценки отсутствует разработанный, согласованный и утвержденный проект застройки участка, определение материальных и временных затрат на реализацию предполагаемого проекта будет основано на допущениях, которые приведут к большой погрешности результата.

Более того, в условиях сложившейся экономической ситуации сложно спрогнозировать такие показатели, как уровень спроса и доходность проекта.

На основании вышеизложенного, Оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения доходного подхода.

12.5 Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки

В настоящем разделе Отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости Объекта оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Согласно ФСО V «Подходы и методы к оценке» при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Поскольку определение рыночной стоимости объекта оценки производилось только в рамках сравнительного подхода, проведение процедуры согласования для данных объектов не требуется, и промежуточные результаты сравнительного подхода принимаются в качестве итоговых.

Таблица 24¹⁴

Наименование объекта	Промежуточные результаты оценки полученные в рамках подходов, руб.			Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Земельный участок, кадастровый номер 50:07:0050403:38, площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38	Не применялся	213 000	Не применялся	213 000 (Двести тринадцать тысяч)

В соответствии с ФСО №7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. В настоящее время единой рекомендованной методики определения возможных границ интервала рыночной стоимости, не существует. Обычно принятый в оценочной практике интервал точности определения рыночной стоимости находится в пределах $\pm 20\%$.

Соответственно, возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, определённая в данном Отчёте, составляют $\pm 20\%$ от её номинальной величины.

¹⁴ Согласно Налоговому кодексу РФ (НК РФ) части 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ статьи 146 пункту 2 подпункту 6 земельный участок не признается объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с условиями Договора № В07-1025 на проведение оценки от 03.10.2025 г., заключенного между Диановой Ольгой Сергеевной, с одной стороны, и ООО «Компания ВЕАКОН», в лице генерального директора Горбунова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, была осуществлена оценка рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества – земельного участка, кадастровый номер 50:07:0050403:38, площадью 600 кв. м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38.

Итоговые результаты оценки по состоянию на дату оценки представлены далее в таблице.

Таблица 25¹⁵

Наименование Объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:07:0050403:38, площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38	213 000 (Двести тринадцать тысяч)

Оценщик

А.А. Шпакова

¹⁵ Согласно Налоговому кодексу РФ (НК РФ) части 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ статьи 146 пункту 2 подпункту 6 земельный участок не признается объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)

14 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнение и заключение принадлежат самому Оценщику, действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартам оценки – ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200. Специальным стандартам оценки, определяющим дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07 ноября 2022 г., протокол №28-С, изменения утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С, в части, не противоречащей федеральному законодательству.

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов Отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с «Кодексом профессиональной этики членов РОО» и «Стандартами РОО»;
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщиком лично подготовлен Отчет.

Оценщик

А.А. Шпакова

15 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

15.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в разделе 9.1 настоящего отчета.

15.2 Список использованных нормативно-правовых и учебно-методических источников информации

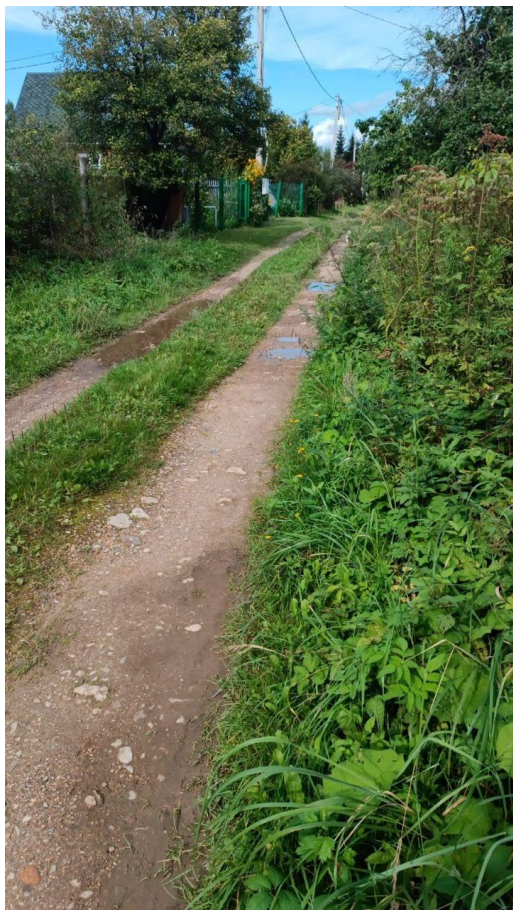
1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07 ноября 2022 г., протокол №28-С, изменения утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С, в части, не противоречащей федеральному законодательству;
10. О.Е. Медведева. «Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Москва. 2004 г.;
11. «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. В двух частях» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.;
12. Некоммерческая организация «Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт» корректировки по состоянию на 01.07.2025 года.

16 ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1.	Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.
Приложение № 2.	Объекты – аналоги, используемые при проведении оценки Объекта оценки.
Приложение № 3.	Документы, подтверждающие членство Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.
Приложение № 4.	Копия полиса страхования профессиональной ответственности Оценщика.
Приложение № 5.	Копия диплома Оценщика о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотообзор объекта оценки



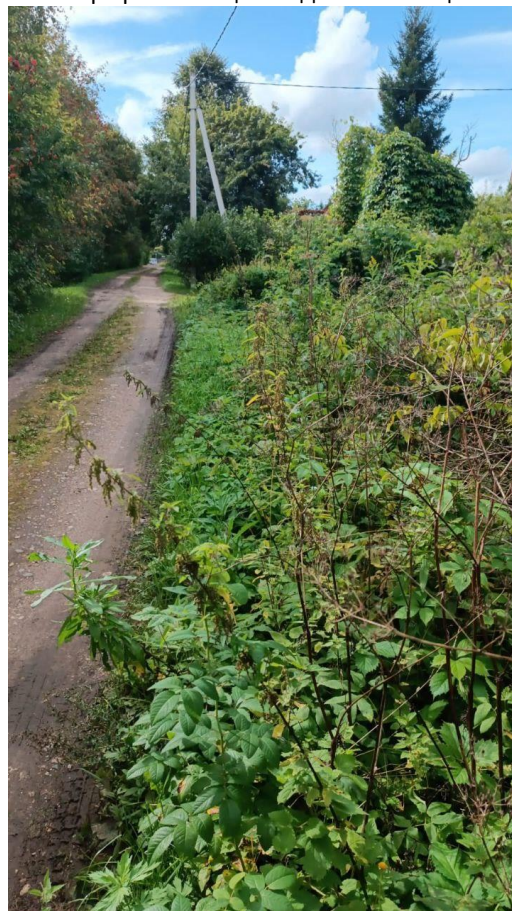
Фотография 1 Подъездные пути



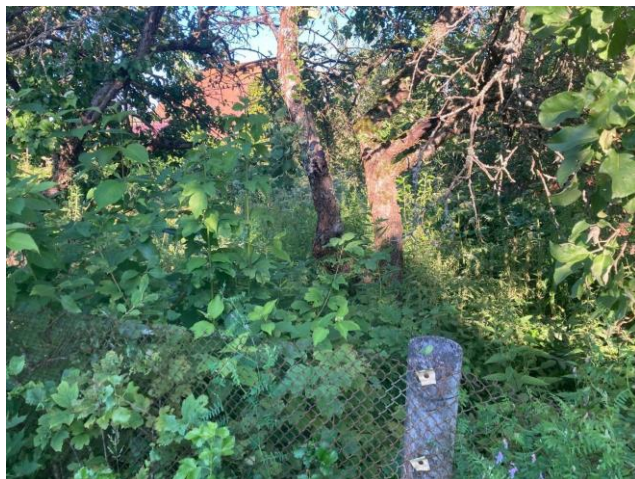
Фотография 2 Общий вид Объекта оценки



Фотография 3 Общий вид Объекта оценки



Фотография 4 Общий вид Объекта оценки



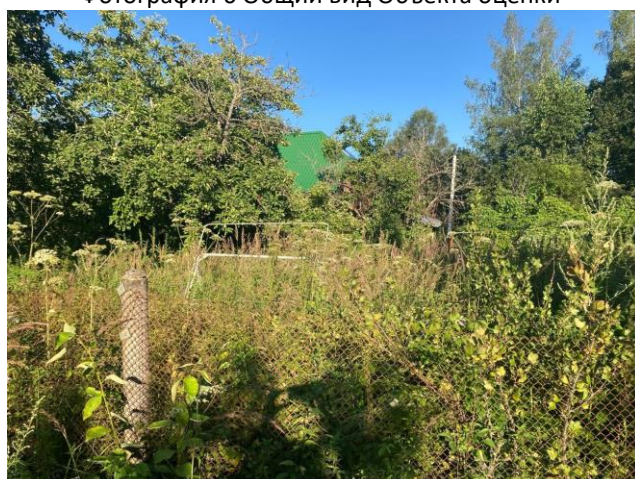
Фотография 5 Общий вид Объекта оценки



Фотография 6 Общий вид Объекта оценки



Фотография 7 Общий вид Объекта оценки



Фотография 8 Общий вид Объекта оценки



Фотография 9 Общий вид Объекта оценки



Фотография 10 Общий вид Объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие
количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.08.2025г.			
Кадастровый номер:	50:07:0050403:38		
Номер кадастрового квартала:	50:07:0050403		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.04.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	(У50:07:05 04 03:0010)		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38.		
Площадь, м2:	600 +/- 17		
Кадастровая стоимость, руб:	1793995.53		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для садоводства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Абрамов Евгений Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Диановой Ольги Сергеевны		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.08.2025г.			
Кадастровый номер:	50:07:0050403:38		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дианова Ольга Сергеевна, 29.06.1989, гор. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 140-186-657 45 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4511 №492399, выдан 17.05.2012, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Сокольники 107014, г. Москва, г. Москва, ул. Охотничья, д. 6, кв. 59
	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 50:07:0050403:38-50/137/2025-2 26.08.2025 18:55:43
3	Документы-основания	3.1	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 22.08.2025 Документ нотариально удостоверен: 22.08.2025 Абрамовым Евгением Александровичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Ложкина Валерия Леонидовича 77/692-н/77-2025-2-1154
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

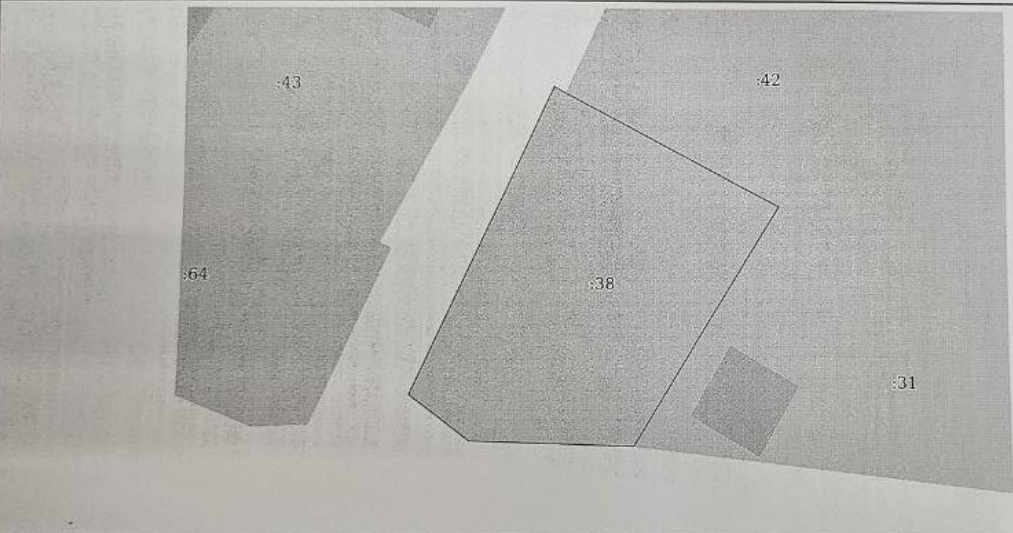
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.08.2025г.			
Кадастровый номер:		50:07:0050403:38	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	
12	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: 00910BDC181A021B64597F1E2579BEB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.08.2025г.			
Кадастровый номер:		50:07:0050403:38	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910BDC181A021B64597F1E2579BEB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Земельный участок

Дата обновления информации: 05.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:07:0050403:38
Дата присвоения кадастрового номера	09.04.1993
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Волоколамский, с/о Чисменский, р-н д. Кутьино, СНТ "Лира", уч-к 38
Площадь, кв.м	600
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для садоводства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1793995.53
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.12.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:07:0050403:38-50/137/2025-2 от 26.08.2025
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Объекты-аналоги, используемые
при проведении оценки Объекта оценки

Объекты – аналоги, используемые для расчета земельного участка

Аналог №1

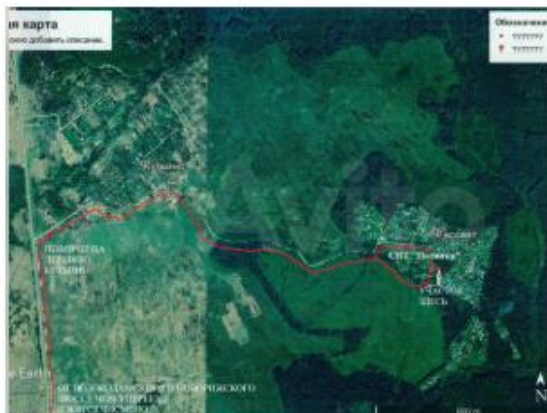
avito.ru/sychevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_1881786191?context=H4slAAAA...

Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить закладку



399 000 ₽

36 273 ₽ за сотку

Решено: авито

До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка

Подробнее

8 958 717-98-13

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы

проверены

12 лет

на Авито

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние от МКАД: 75 км

Расположение

Московская обл., Волоколамский г.о., СНТ Полянки
Новорижское шоссе, 75 км

Показать карту *

Описание

Продать участок размером 11 соток в экологически чистом месте Подмосковья, в районе деревни Кутыно, Чисменского сельского поселения. Кадастровый номер: 50:07:0050403-139. Расстояние до МКАД – 89 км, до города Волоколамска – 25. СНТ «Полянки», согласно названию, находится на живописной поляне в окружении плотного лесного массива, в отдалении от шума авто- и ж/д-дорог. Великолепные грибные места, охотничьи угодья, рыбалка. В конце 90-х родители приобрели другую землю также в хорошем престижном районе, но в 20 км от Москвы и от дома. Эта же осталась ждать своего часа. До того тут был проведен свет (опора требует реконструкции) и установлен частичный забор. На участке имеется несколько хвойных карликовых елей (не считая сорняка, требующего прореживания) и возможность провести планировку по своему вкусу. Соседи - с двух сторон. С третьей – частичная лесопосадка. Четвертая сторона, в свое время, была оставлена соседями ввиду заболоченности, т.к. их участок находится в низине, а водоотвод проблему не решал. В результате, с этой стороны Вам открывается пространство для творчества. Можно, для примера, прислать пару-тройку соток (в дополнение к уже имеющимся своим) «негодной» земли лесом (пара-тройка машин в копейку не влетит), и организовать некую техзону под стоянку авто и (или) бытовку. На въезде, т.к. им давно не пользуются, стоит соседская «ракушка» (на фото) и частично закрывает его. Но, как только настанет ясность с новым хозяином, проезд освободят. Соседи люди адекватные, живут и приезжают на дачу с ранней весны до поздней осени. По взаимовыгодной договоренности могут помочь как в облагораживании, так и в последующем строительстве на участке. Подскажут как по материалам, так и по общим вопросам.

№ 1881786191 · 1 октября в 20:44 · 3169 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



GLOW

GLOW заменит салоны красоты

Бизнес тренд 2025-2028. Инвестиции от 3 млн.

Подробнее



Генераторы всех мощностей!

Бесплатная консультация! АБП в подарок!

Подробнее

Сообщения

Пользователь
Участок 11 сот. (СНТ)
Вы посмотрели в

https://www.avito.ru/sychevo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_1881786191?context=H4slAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjbnB2Yw9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA

← → ×

avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2363975469?context=H4

420 000 ₽

42 000 ₽ за сотку

Реклама [avito.ru](#)
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

8 967 558-66-21

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Алеся
Частное лицо

Документы проверены 10 объектов в работе 9 лет на Авито

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние от МКАД: 83 км

Расположение

Московская обл., Волоколамский г.о., д. Темниково
Новорижское шоссе, 83 км [Показать карту](#)

Описание

Земельный участок в собственности более 8 лет, площадь 1032 кв.м.к.н. 50:07:0040202:236, форма участка очень удобная, участок свободен от насаждений и построек, чистый лист, можете облагородить его как вам захочется и построить дом мечты, не тратя время на снос хлама и выкачевывания! находится в живописнейшем месте, впереди лес, сзади река, справа находится Волоцкий монастырь, слева холмы, природа на любой вкус, там даже воздух другой! Сам участок находится в дп, круглосуточный подъезд, деревня заселена как постоянно живущими, так и сезонными жителями. 80 км от МКАДа и вы на участке, удобное транспортное расположение, шикарный вид, участок на возвышенности, проблем с почвой нет, по факту у вас будет только один сосед, который еще не успел построиться, так что успеете поставить дом там где захотите, по улице дома уже возведены, спешите, цена ниже рынка.

№ 2363975469 · 22 сентября в 16:14 · 2018 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2363975469?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjI3dWVrWThodUx0Tmc3NHMzljt9QQf7ND8AAAA

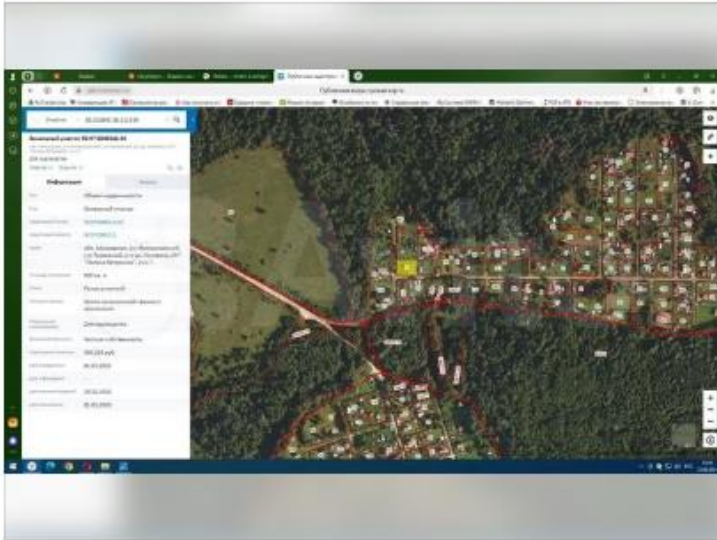
Аналог №3

← → × avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_4065545817?context=H4slA

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



400 000 ₽
44 444 ₽ за сотку

Реклама avito.ru
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

8 958 710-67-35

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Олег
Частное лицо

Документы проверены 14 лет на Авито

Об участке
Площадь: 9 сот. Расстояние от МКАД: 85 км

Расположение
Московская обл., Волоколамский г.о., СНТ Поляна Ветеранов
Новорижское шоссе, 85 км Показать карту

Описание
кадастровый номер 50:07:0040211:36, обременений нет, правильной формы, ровный земельный участок N7 в СНТ Поляна Ветеранов, первая линия, круглогодичный подъезд, лесной массив, экологически чистое место, на данной территории наблюдается хорошая колодезная вода без примесей железа, продажа по кадастровой стоимости, 1 собственник, документы готовы к сделке.

№ 4065545817 · 19 сентября в 14:14 · 168 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_4065545817?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjRRkNUYzBhTnFubTV4dnRlJt9vTGq-j8AAAA

35 000 ₪ за сотку

До 1000 ₰ кэшбэка от Альфа-Банка
[Подробнее](#)

Здравствуйте!

68

Прочие источники информации

← → ↺ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastk... 🔍 ☆ ⬇

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке
Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 FCC-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 10.07.2025 г.)



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

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

$$C = b \cdot S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,782	-0,13	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,692	-0,15	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,645	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
поселения до 50 тыс. человек	0,622	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,660	-0,24	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,24}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,587	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной переосеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые/расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,77	0,89	0,83
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,19

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невоостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Документы, подтверждающие членство Оценщика в
саморегулируемой организации оценщиков



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Шпакова Анастасия Андреевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 611001691524

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

19 марта 2018 года, регистрационный № 010241

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0003064 *

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Копия полиса страхования профессиональной
ответственности Оценщика



26284261



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/51128/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «27» ноября 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «КОМПАНИЯ ВЕАКОН»
125430, Г.МОСКВА, УЛ. МИТИНСКАЯ, Д. 16, ЭТАЖ 8 ПОМ 805Б
ИНН: 5024148781 КПП: 773301001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «01» января 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «31» декабря 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

100 000 001,00 (Сто миллионов один и 00/100) рубль по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

35 000,00 (Тридцать пять тысяч и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» января 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



26282987

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА **№ 0991R/776/51124/24**

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «27» ноября 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
 Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
 ИНН 7713056834 КПП 772501001
 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
 Корр. счет: 30101810200000000593 БИК 044525593
 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Шлакова Анастасия Андреевна
 Дата рождения 08.03.1995
 ИНН: 611001691524
 Паспорт серия 6014 номер 643793
 Выдан ТП В СЕЛЕ ЗАВЕТНОЕ МЕЖрайонного отдела УФМС России по Ростовской области в ПОС.ЗИМОВНИКИ 16.03.2015

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «01» января 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «31» декабря 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

30 000 001,00 (Тридцать миллионов один и 00/100) рубль по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

13 500,00 (Тринадцать тысяч пятьсот и 00/100) рублей
 Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» января 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
 При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
 Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
 Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

***0999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Копия диплома Оценщика о профессиональной переподготовке по программе «оценки стоимости предприятия (бизнеса), копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности

Диплом
является документом установленного образца
о профессиональной переподготовке



Диплом
дает право ведения нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 17776

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Ростовский государственный строительный университет»



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ΠΠ 001807

Настоящий диплом выдан
Шпаковой
(фамилия, имя, отчество)
Анастасии Андреевне

на основании того, что за время обучения в Ростовском государственном строительном университете в период с 19. октября 2015 г. по 14. апреля 2016 г. он (она) прошел(а) профессиональную

переподготовку в (на) _____ *Институте подготовки и*
(наименование подразделения)

по программе **«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»**
переподготовки специалистов
дополнительного профессионального образования
(университетские программы)

оценщик
дополнительного профессионального образования)

Аттестационная комиссия решением от 14 апреля 2016 г.

удостовернет право (соответстане квалификации)

RESEARCH

Шпаковой Анастасии Андреевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса).

Преподобный

Pentap

г. Ростов-на-Дону

14 апреля 2016 г.
(дата подписи)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041254-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шпаковой Анастасии Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 672

