



Утверждаю

Руководитель проекта ООО «ГЕС»

Е.И.Кириченко

Отчет № 40703/24-2

ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

- Земельный участок с кадастровым номером 50:33:0000000:97007, местоположением: Российская Федерация, Московская обл., г.о. Ступино, д. Полушкино, категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения, видом разрешенного использования: земли общего пользования с/т «Север», площадью: 2 556,0 кв.м.

Дата оценки: 20 сентября 2024 г.

Дата составления отчета: 20 сентября 2024 г.

Заказчик: Государственное казенное учреждение города Москвы «Развитие Московского региона»

Исполнитель: ООО «ГЕС»

Основание для проведения оценки:
Государственный контракт № РМР/24-1-5 ОЦ от «12» августа 2024 года

Москва 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
2.	Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор	6
3.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	7
4.	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и методические рекомендации по оценке	7
5.	Точное описание объекта оценки	7
5.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	7
5.2.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	7
5.2.1.	Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки	7
5.2.2.	Осмотр объекта оценки	7
5.3.	Сведения о характеристиках объекта оценки	8
5.4.	Характеристика местоположения объекта оценки	8
6.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	10
6.1.	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	16
6.2.	Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения)	16
6.3.	Ограничения оценки	18
7.	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	18
7.1.	Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	18
7.2.	Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	25
7.3.	Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	27
7.4.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	27
7.5.	Анализ рынка оцениваемого объекта	29
7.6.	Анализ фактических данных о пенах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
7.7.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристиках данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости	36
7.7.1.	Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	36
	Доходность (ставка капитализации)	40
7.7.2.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	41
7.7.3.	Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение	41
7.8.	Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки	42
7.9.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта	44
7.9.1.	Мониторинг ликвидности объекта оценки	44
7.9.2.	Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов	45
7.10.	Основные выводы	45
8.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	46
8.1.	Основные этапы процесса оценки	46
8.2.	Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельного участка с расположенным на нем объектом капитального строительства для государственных или муниципальных нужд	47
8.3.	Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке	47
8.3.1.	Описание подходов к оценке	47
8.4.	Выбор подходов для целей настоящей оценки. Используемые в оценке подходы	50
8.5.	Задачи проведения оценки объекта оценки	51
9.	Определение рыночной стоимости объекта оценки	51
9.1.	Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом	51
9.1.1.	Возможность применения сравнительного подхода к оценке	51
9.1.2.	Выбор метода и этапы оценки в рамках сравнительного подхода	52
9.1.3.	Выбор и описание объектов-аналогов	52
9.1.4.	Выбор элементов сравнения и расчет корректировок	52
9.1.5.	Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж	53
9.2.	Согласование результатов	60
10.	Определение стоимости убытков, возникающих при изъятии земельного участка	60
10.1.	Размер упущенной выгоды, размер убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами	60
10.2.	Расчет величины прочих убытков	61

10.3.	Итоговое заключение о размере убытков.....	61
11.	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	62
11.1.	Согласование результатов оценки, полученных при использовании различных подходов	62
11.2.	Итоговое заключение о величине рыночной стоимости	62
11.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	62
12.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	63
	ПРИЛОЖЕНИЕ.....	64

Информация об итоговой стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб., в том числе:	
		Реальный ущерб, руб.	Убытки, причиненные правообладателю изъятием земельного участка, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:33:0000000:97007, местоположением: Российская Федерация, Московская обл., г.о. Ступино, д. Полушкино, категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения, видом разрешенного использования: земли общего пользования с/т «Север», площадью: 2 556,0 кв.м.	793 229	0
	Итого	793 229 Семьсот девяносто три тысячи двести двадцать девять рублей	

Приложение 4. Фотоматериалы



Земельный участок (к.н.50:33:0000000:97007)



Земельный участок (к.н.50:33:0000000:97007)



Земельный участок (к.н.50:33:0000000:97007)



Земельный участок (к.н.50:33:0000000:97007)



Земельный участок (к.н.50:33:0000000:97007)



Земельный участок (к.н.50:33:0000000:97007)



Земельный участок (к.н.50:33:0000000:97007)



Земельный участок (к.н.50:33:0000000:97007)



Земельный участок (к.н.50:33:0000000:97007)



Земельный участок (к.н.50:33:0000000:97007)

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью

л. лист *дл*

Директор
ООО «ТЭС»
С.А. Курченко

