



e-mail:

info@ocenkarus.ru

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА»

241035, г. Брянск, ул. Институтская, д.15, оф.330, тел.: 8 (4832) 37-11-24

241050, г. Брянск, проспект Ленина, д.67, оф.321, тел.: 8 (4832) 37-00-24

Директор _____ И.Е. Аршинов



ОТЧЕТ № 3220-063-023 Н

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого
имущества

Дата составления отчета:

19 июня 2020 г.

Дата оценки:

19 июня 2020 г.

Договор на выполнение оценки:

б/н от 16 июня 2020 г.

Заказчик:

Публичное акционерное общество «Сбербанк»

2020 г.

О Г Л А В Л Е Н И Е

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4.ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	9
5.ПРИМЕНЕННЫЕ СТАНДАРТЫ.....	10
6.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
7.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	15
8.АНАЛИЗ РЫНКА.....	16
9.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	32
10.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	34
11.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	48
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ.....	68
13.РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	69

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием для проведения оценки является договор б/н от 16 июня 2020 года между ООО «Городской центр оценки и консалтинга» и ПАО «Сбербанк».

Таблица 1.1. - Общая информация, идентифицирующая объект оценки (Имущество, являющееся залоговым обеспечением)

№ п/п	Наименование объекта	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Вид права	Ограничения права
1	Жилой дом	Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5	32:27:0430323:101	227,4	Собственность	№ 32-32/015-32/015/002/2016-140/1 от 17.02.2016 (Прочие ограничения (обременения))
2	Жилое помещение (дом)	Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5	32:27:0430323:84	15	Собственность	№ 32-32-09/005/2007-761 от 20.12.2007 (Ипотека)
3	Жилое помещение (дом)	Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3	32:27:0430323:83	26,5	Собственность	№ 32-32-09/005/2007-761 от 20.12.2007 (Ипотека)
4	Земельный участок	Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3	32:27:430323:0007	1500	Собственность	№ 32-32-09/005/2007-761 от 20.12.2007 (Ипотека)
5	Земельный участок	Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5	32:27:430323:0005	1688	Собственность	№ 32-32-09/005/2007-761 от 20.12.2007 (Ипотека)

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

Итоговая величина рыночной стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

Таблица 1.2 - Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, а также итоговая величина стоимости объекта оценки.

Наименование	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб. НДС не облагается ¹ (округленно)
Жилой дом площадью 227,4 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5	не применялся	-	4 067 276	1,00	не применялся	-	4 067 000
Жилое помещение (дом) площадью 15 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул.	не применялся	-	85 785	1,00	не применялся	-	86 000

¹ Согласно пп.22 п.3 ст.149 НК РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагается НДС. Согласно пп.6 п.2 ст.146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

Минская, д.5							
Жилое помещение (дом) площадью 26,5 кв.м., расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3	не применялся	-	151 553	1,00	не применялся	-	152 000
Земельный участок площадью 1500 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3	не применялся	-	552 000	1,00	не применялся	-	552 000
Земельный участок площадью 1688 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5	не применялся	-	621 184	1,00	не применялся	-	621 000

Ограничения использования результатов оценки устанавливаются в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в задании на оценку.

С уважением, директор Общества с ограниченной ответственностью «Городской центр оценки и консалтинга»

Оценщик I категории




И.Е. Аршинов

В.Е. Тисленко

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>Недвижимое имущество в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Жилой дом, 2 этажный, площадью 227,4 м², расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5 • Жилое помещение (дом) площадью 15 м², расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5 • Жилое помещение (дом) площадью 26,5 кв.м., расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3 • Земельный участок площадью 1500 м², расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3 • Земельный участок площадью 1688 м², расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей принятия управленческого решения в отношении объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	19 июня 2020 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:</p> <p>1 Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нём целях и при указанном в задании на оценку предполагаемом использовании. Итоговая стоимость объекта оценки справедлива только при условии выполнения и соблюдения допущений и ограничений приведенных в настоящем разделе.</p> <p>2 Проведенный Оценщиком анализ и данные Оценщиком заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения</p> <p>3 Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчёте.</p> <p>4 Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценочной компании.</p> <p>5 Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации.</p> <p>6 Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.</p> <p>7 Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт (любую его часть, данные, содержащиеся в Отчете) иначе, чем это предусмотрено договором о выполнении работ.</p> <p>8 От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>9 Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта</p>

действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

10 Оценщик не проводил исследований Объекта оценки на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому для цели настоящей оценки Оценщик принял допущение, что никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри Объекта оценки. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на рыночную стоимость Объекта оценки.

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

12 Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Любому лицу, уполномоченному выяснить, существуют ли подобные обязательства, а также их масштаб и возможное влияние на стоимость имущества, следует обратиться к профессиональной оценке воздействия на окружающую среду. Оценщик не проводит экологические экспертизы и, следовательно, не осуществлял их и по оцениваемой собственности.

13 Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

14 Оценщик не производил дополнительно техническое обследование объекта оценки. Все параметры, указанные в отчете об оценке, были получены из документов представленных заказчиком и считаются достоверными. Ссылки на источники информации приведены в тексте отчета.

15 Осмотр объекта оценки не производился, фотографии и информация о текущем состоянии и использовании объекта оценки предоставлены Заказчиком.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике:

Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700132195
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002 года
Место нахождения	Россия, г. Москва ул. Вавилова, д.19

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора:

Фамилия, имя, отчество	Тисленко Вадим Евгеньевич
Номер контактного телефона	8 (4832) 37-11-24, 8 (4832) 37-00-24
Адрес электронной почты	ocenka32@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Специалист является членом Саморегулируемая организация региональная Ассоциация оценщиков, № свидетельства 01260. Номер в реестре 01004.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №983533 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» был получен 07 июня 2013 г. в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
Квалификационный аттестат	№000617-1 от 09 ноября 2017 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 21 от 09 ноября 2017 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика №S591R/776/00019/9 от 10.09.2019 г. выдан ОАО «Альфа Страхование». Общая страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона рублей). Срок действия страхования с 23 сентября 2019 г. по 22 сентября 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Оценочной деятельностью занимается с 2012 г.
Фактический (почтовый) адрес	143002, Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Молодежная, д.46, комната 201

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Городской центр оценки и консалтинга»
Сокращенное наименование	ООО «Городской центр оценки и консалтинга»
ОГРН	1053266068118
Дата присвоения ОГРН	04.07.2005
Местонахождение	143002, Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, ул. Молодежная, д.46, комната 201

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки.

Оценка объекта оценки выполнена, отчет об оценке подготовлен специалистом-оценщиком, сведения о котором, а также о юридическом лице, с которым специалист-оценщик заключил трудовой договор, представлены в настоящем разделе данного отчета. Иные организации и специалисты к проведению оценки объекта оценки или к подготовке отчета об оценке не привлекались

4. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нём целях и при указанном в задании на оценку предполагаемом использовании. Итоговая стоимость объекта оценки справедлива только при условии выполнения и соблюдения допущений и ограничений приведенных в настоящем разделе.

2. Проведенный Оценщиком анализ и данные Оценщиком заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения

3. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчёте.

4. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценочной компании.

5. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации.

6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт (любую его часть, данные, содержащиеся в Отчете) иначе, чем это предусмотрено договором о выполнении работ.

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

9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

10. Оценщик не проводил исследований Объекта оценки на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому для цели настоящей оценки Оценщик принял допущение, что никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри Объекта оценки. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на рыночную стоимость Объекта оценки.

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

12. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Любому лицу, уполномоченному выяснить, существуют ли подобные обязательства, а также их масштаб и возможное влияние на стоимость имущества, следует обратиться к профессиональной оценке воздействия на окружающую среду. Оценщик не проводит экологические экспертизы и, следовательно, не осуществлял их и по оцениваемой собственности.

13. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

14. Оценщик не производил дополнительно техническое обследование объекта оценки. Все параметры, указанные в отчете об оценке, были получены из документов представленных заказчиком и считаются достоверными. Ссылки на источники информации приведены в тексте отчета.

15. Осмотр объекта оценки не производился, фотографии и информация о текущем состоянии и использовании объекта оценки предоставлены Заказчиком.

5. ПРИМЕНЕННЫЕ СТАНДАРТЫ

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», принятый 20 мая 2015 г. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», принятый 20 мая 2015 г. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» принятый 20 мая 2015 г и Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» принятый 25 сентября 2014 г. Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 721.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней редакции.

Отчет также выполнен в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемыми организациями оценщиков.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6.1 - Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Наименование документа
Решение по делу №2-3/2019 32RS0032-01-2018-000614-61 от 08.02.2019 г.

Идентификация объекта оценки проводилась на основании данных предоставленных документов и фотоматериалов.

Таблица 6.2 - Общие сведения об объекте оценки.

Характеристика	Значение
Идентифицирующие сведения	
Тип объекта оценки	Жилой дом
Адрес местоположения объекта оценки	Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5
Кадастровый/условный номер объекта оценки	32:27:0430323:101
Юридический статус	
Назначение	Жилое
Правообладатель	Коваленко Андрей Петрович
Вид права	Собственность
Ограничения, обременения права	№ 32-32/015-32/015/002/2016-140/1 от 17.02.2016 (Прочие ограничения (обременения))
Балансовая стоимость	Учитывая, что собственником объекта оценки является физическое лицо, то данный фактор не указывается
Характеристики объекта оценки	
Общая площадь	227,4 м ²
Этажность (без учета подземных этажей)	2
Материал стен	Кирпичный
Год постройки	Нет данных
Состояние объекта ²	Хорошее
Состояние отделки ³	Современный ремонт

Таблица 6.3 - Общие сведения об объекте оценки.

Характеристика	Значение
Идентифицирующие сведения	
Тип объекта оценки	Жилой дом
Адрес местоположения объекта оценки	Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5
Кадастровый/условный номер объекта оценки	32:27:0430323:84
Юридический статус	
Назначение	Жилое
Правообладатель	Коваленко Андрей Петрович
Вид права	Собственность
Ограничения, обременения права	№ 32-32-09/005/2007-761 от 20.12.2007 (Ипотека)
Балансовая стоимость	Учитывая, что собственником объекта оценки является физическое лицо, то данный фактор не указывается
Характеристики объекта оценки	
Общая площадь	15 м ²
Этажность (без учета подземных этажей)	1
Материал стен	Деревянный
Год постройки	1970
Состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние ремонта	Требуется ремонт

² По данным Заказчика

³ По данным Заказчика

Таблица 6.4 - Общие сведения об объекте оценки.

Характеристика	Значение
Идентифицирующие сведения	
Тип объекта оценки	Жилой дом
Адрес местоположения объекта оценки	Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3
Кадастровый/условный номер объекта оценки	32:27:0430323:83
Юридический статус	
Назначение	Жилое
Правообладатель	Коваленко Андрей Петрович
Вид права	Собственность
Ограничения, обременения права	№ 32-32-09/005/2007-761 от 20.12.2007 (Ипотека)
Балансовая стоимость	Учитывая, что собственником объекта оценки является физическое лицо, то данный фактор не указывается
Характеристики объекта оценки	
Общая площадь	26,5 м ²
Этажность (без учета подземных этажей)	1
Материал стен	Деревянный
Год постройки	1961
Состояние объекта	Удовлетворительное
Состояние ремонта	Требует ремонта

Таблица 6.5 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Характеристика	Значение
Идентифицирующие сведения	
Тип объекта оценки	Земельный участок
Адрес местоположения объекта оценки	Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3
Кадастровый/условный номер объекта оценки	32:27:430323:0007
Юридический статус	
Правообладатель	Коваленко Андрей Петрович
Вид права	Собственность
Ограничения, обременения права	№ 32-32-09/005/2007-761 от 20.12.2007 (Ипотека)
Балансовая стоимость	Учитывая, что собственником объекта оценки является физическое лицо, то данный фактор не указывается
Характеристики объекта оценки	
Общая площадь	1500 м ²
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для ведения личного подсобного хозяйства

Таблица 6.6 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Характеристика	Значение
Идентифицирующие сведения	
Тип объекта оценки	Земельный участок
Адрес местоположения объекта оценки	Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5
Кадастровый/условный номер объекта оценки	32:27:430323:0005
Юридический статус	
Правообладатель	Коваленко Андрей Петрович
Вид права	Собственность
Ограничения, обременения права	№ 32-32-09/005/2007-761 от 20.12.2007 (Ипотека)
Балансовая стоимость	Учитывая, что собственником объекта оценки является физическое лицо, то данный фактор не указывается
Характеристики объекта оценки	
Общая площадь	1688 м ²
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для ведения личного подсобного хозяйства

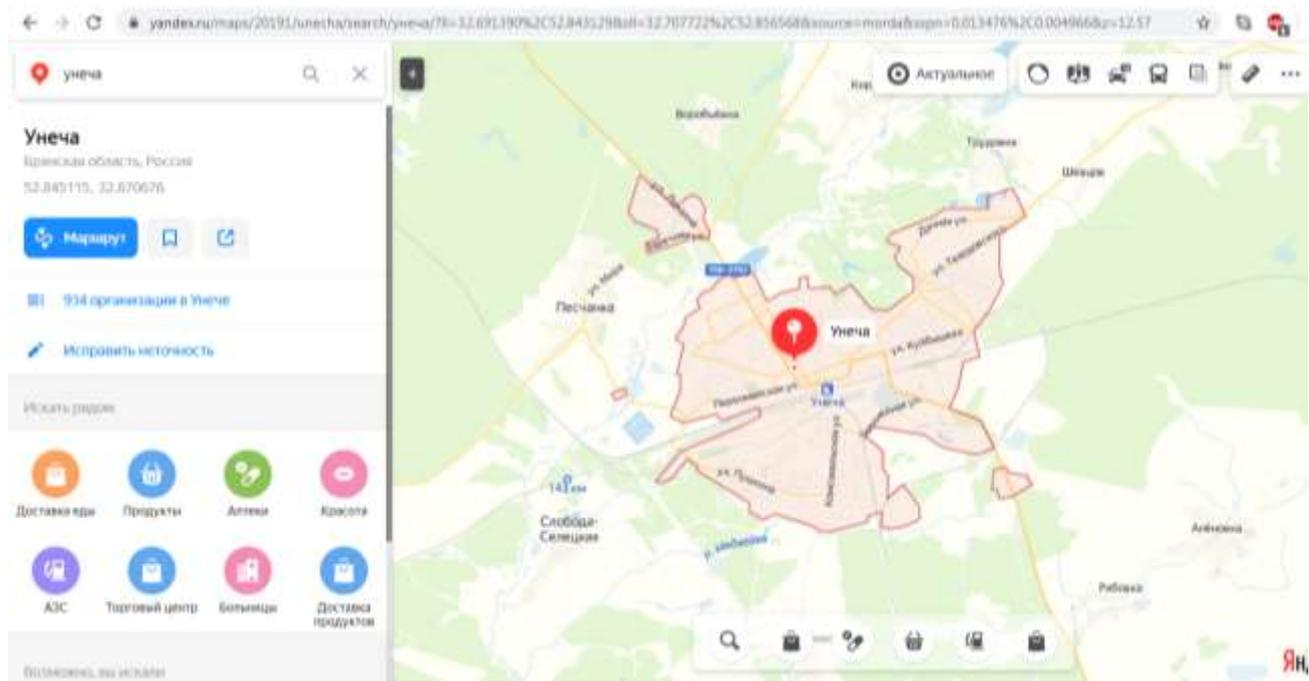


Рисунок 6.1 - Расположение г. Унеча на карте Брянской обл.

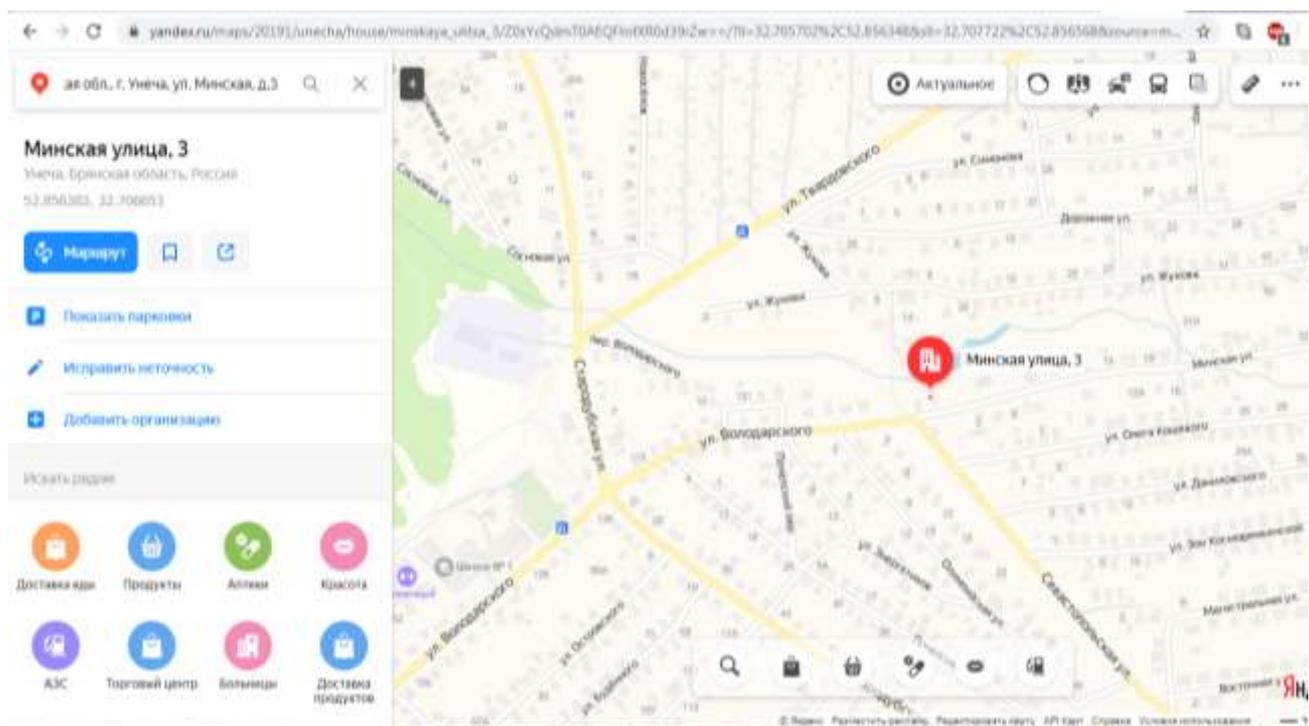


Рисунок 6.2 - Расположение объекта оценки на карте Брянской обл.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

В рамках настоящего отчета, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки не производился по причине того, что в соответствии с заданием на оценку, определение рыночной стоимости объекта оценки производится при его текущем использовании без рассмотрения вариантов иного, отличного от разрешенного использования.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

Согласно ФСО №7 п. 11 данный раздел включает следующие подразделы:

- краткий обзор политической, общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в стране и в регионе;
- обзор сегмента рынка, в котором позиционирован объект оценки.
- анализ данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта и другие выводы.

8.1. Краткий обзор политической, общеэкономической ситуации в стране и регионе.

8.1.1 Краткий обзор политической ситуации в стране.

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством. Можно выделить несколько тенденций, которые могут повлиять на развитие экономики в 2020г.

<https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2019/12/07/818117-ugrozi>

<https://www.vestifinance.ru/articles/127958>

1. Конфликты в мировой торговле – один из главных рисков для российской экономики. США и Китай. Протекционизм разрушает глобальные цепочки поставок, все риски взаимосвязаны, торговые споры приводят к снижению инвестиций и деловой активности, что еще сильнее тормозит рост мировой экономики, а это, в свою очередь, влияет на цены на нефть. США и Китай неоднократно вели переговоры о заключении торговой сделки, но в итоге снова повышали импортные пошлины. С 1 сентября вступили в силу новые пошлины США на китайские товары стоимостью \$300 млрд, а с 1 октября увеличились тарифы до 30% на другой перечень продукции из Китая стоимостью \$250 млрд.

2. Второй внешний риск – санкции против России. Российский рынок живет в устойчивом ожидании того, что Трамп останется на второй срок, а новых санкций не будет, но при высокой доле иностранцев в ОФЗ (32%) любые изменения внешнего сценария могут ударить по рынку.

Санкции оказывают прямое или косвенное воздействие на партнеров России, таких как Китай, Индия и другие. Наблюдаются разные подходы правительств и частного бизнеса к санкциям против России в странах-партнерах: правительства критикуют санкции, тогда как частный бизнес вынужден приспосабливаться к санкционному режиму США и в целом выполнять его.

Российское правительство предпринимает шаги по адаптации к санкциям. Сохраняются возможности для работы на российском рынке иностранных компаний, создаются новые механизмы для международных экономических связей в обход санкций, используются точечные контрсанкции. Вместе с тем предотвращение влияния санкций на Россию остается крайне сложной задачей в силу значительной асимметрии экономических потенциалов в сравнении со странами—инициаторами санкций, а также доминированием США в мировой финансовой системе.

Растет давление американских санкций на другие страны. В числе ключевых индикаторов — выход США из иранской ядерной сделки и возобновление санкций против Тегерана. На этом фоне обозначились разногласия между США и ЕС. Брюссель принимает меры по защите бизнеса из стран ЕС, а также рассматривает возможности долгосрочных решений по повышению роли евро в мировых расчетах.

3. Падение цен на нефть ниже базового для бюджета уровня (\$42,4 за баррель Urals в 2020 году) вынуждает правительство пересматривать планы по финансированию новых инвестпроектов за счет средств Фонда национального благосостояния (ФНБ). Развал сделки ОПЕК+ по сокращению

нефтедобычи привел 9 марта 2020г. к сильнейшему с 1991 года однодневному падению цен на нефть марки Brent, от которых зависит ценообразование российской нефти. Рекордное падение цен на нефть было вызвано тем, что на фоне вспышки коронавируса в мире Организация стран — экспортеров нефти (ОПЕК) и Россия не смогли договориться о продлении соглашения об ограничении добычи. <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/5e7080bd9a7947ee6f47b09f?from=newsfeed>

В тот же день Минфин объявил о готовности начать продажу валюты из ФНБ, а ЦБ спустя сутки приступил к ее упреждающей продаже из собственных резервов для поддержки курса рубля. <https://www.rbc.ru/economics/14/03/2020/5e6be5e59a7947d916f36b7a>

4. Ситуация в Украине, риски эскалации конфликта на Донбассе, провокаций в Азовском и Черном морях, на границах с Крымом. Базовый прогноз по Украине на 2020 год предполагает снижение стабильности в Донбассе, ухудшение отношений с Киевом, дальнейшую деградацию минских соглашений. Секторальные санкции против России по «украинскому пакету» в 2020 году сохранятся. При постепенном ухудшении российско-украинских отношений, расширение санкций коснется лишь списков российских физических и юридических лиц.

5. Ближний Восток. Основные риски, как следует из обзора, связаны с ситуацией в Иране и вероятностью провокаций с использованием химического оружия.

6. Риски, связанные с влиянием коронавируса. Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) из-за эпидемии коронавируса снизила прогноз по росту мировой экономики в 2020г. на 0,5 п. п. до 2,4%, по росту ВВП в России – с 1,6 до 1,2%. Последствия от влияния коронавируса будут глубокими, но четких прогнозов развития ситуации на дату оценки никто не может дать.

<https://www.vedomosti.ru/economics/news/2020/03/02/824203-reshetnikov-vliyanie-koronavirusa-na-mirovuyu-ekonomiku>

Вывод: Таким образом, политические риски могут оказать отрицательное влияние на экономическую ситуацию в стране. Эпидемия коронавируса стала одной из главных угроз для мировой экономики и финансовых рынков, в том числе угрозой для спада экономического развития в нашей стране.

8.1.2 Краткий обзор общеэкономической ситуации в стране.

Для анализа общеэкономической ситуации был использован сайт Министерства экономического развития РФ:

<https://gks.ru/storage/mediabank/oper-01-2020.pdf>

	Январь 2020 г.	В % к		Справочно	
		январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	январь 2019 г. в % к	
				январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
Индекс промышленного производства		101,1	82,7	102,0	83,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	165,1	102,9	54,3	100,6	55,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	460,4	95,6	94,8	102,4	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	209,3	94,9	95,5	102,3	98,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2632,7	102,7	75,5	102,0	74,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	838,8	101,9	92,5	98,7	89,8
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	105,0	101,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,3	100,9	110,1	98,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ³⁾	95,0	100,3	93,6	99,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	95,4	101,2	94,2	105,8

3) Предварительные данные.

Основные экономические показатели. Январь 2020г.

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот ⁴⁾ млрд долларов США	672,8	97,3	63,7	100,8	108,7	117,0	103,0	102,8
в том числе:								
экспорт товаров	418,8	94,5	39,6	97,0	111,7	125,5	109,6	101,5
импорт товаров	254,1	102,2	24,1	107,7	104,2	104,3	92,7	105,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾ :								
номинальная, рублей	47468	107,5	62239	110,1	134,5	111,6	107,3	130,4
реальная		102,9		106,9	134,0	108,5	102,9	129,3

Индекс промышленного производства в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 101,1%, с декабрем 2019 г. - 82,7%. При расчете индексов производства осуществлен переход на новый, 2018-й, базисный год.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 111,0%, с декабрем 2019 г. - 88,7%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 101,1%, с декабрем 2019 г. - 64,3%.

Индекс производства металлургического в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 102,3%, с декабрем 2019 г. - 81,3%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 95,6%, с декабрем 2019 г. - 31,8%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 107,9%, с декабрем 2019 г. - 61,4%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 116,7%, с декабрем 2019 г. - 58,2%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 87,7%, с декабрем 2019 г. - 64,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 165,1 млрд рублей.

Животноводство. На конец января 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн голов (сохранилось на уровне предыдущего года), из него коров - 8,0 млн (на 0,4% больше), свиней - 25,5 млн (на 6,1% больше), овец и коз - 22,4 млн (на 2,1% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 40,4% поголовья крупного рогатого скота, 9,6% свиней, 46,6% овец и коз (на конец января 2019 г. - соответственно 40,9%, 10,6%, 47,6%).

В январе 2020 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, увеличилось производство основных продуктов животноводства.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2020 г. составил 476,7 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2020 г. возведено 511 многоквартирных домов. Населением построено 16,81) тыс. жилых домов, из них 2,1 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 67,7 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 65,6 тыс.).

Грузооборот.

	Январь 2020 г., млрд т-км	В % к		Справочно январь 2019 г. в % к	
		январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
		Грузооборот транспорта	460,4	95,6	94,8
в том числе:					
железнодорожного	209,3	94,9	95,5	102,3	98,0
автомобильного	20,4	112,3	82,7	104,8	78,9

	Январь 2020 г., млрд т-км	В % к		Справочно январь 2019 г. в % к	
		январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
		морского	2,6	85,6	95,9
внутреннего водного	2,1	119,4	89,8	97,9	82,8
воздушного (транспортная авиация) ¹⁾	0,5	96,6	73,4	81,5	77,0

Оборот розничной торговли в январе 2020 г. составил 2632,7 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года. В январе 2020 г. оборот розничной торговли на 94,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,3% (в январе 2019 г. - 94,4% и 5,6% соответственно).

Индекс потребительских цен.

В январе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,2%.

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	<i>К предыдущему месяцу</i>			<i>Январь 2020 г. к январю 2019 г.</i>	<i>Справочно январь 2019 г. к декабрю 2018 г.</i>
	<i>ноябрь 2019 г.</i>	<i>декабрь 2019 г.</i>	<i>январь 2020 г.</i>		
Индекс потребительских цен	100,3	100,4	100,4	102,4	101,0
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99,2	99,6	100,9	99,3	98,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,0	99,9	98,9	103,1	97,6

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

Эпидемия коронавируса стала одной из главных угроз для мировой экономики и финансовых рынков. Вирус, обнаруженный в декабре 2019г. в китайском городе Ухань заразил уже свыше 110 тысяч человек по меньшей мере в 110 странах мира согласно данным Всемирной организации здравоохранения. Эксперты отмечают, что с экономической точки зрения негативную роль играет не столько количество зараженных, сколько экономические последствия, которые связаны с мерами, принятыми против распространения вируса. Все изменения, которые могут быть в экономическом развитии, напрямую зависят от того, как долго продлится инфекция и насколько она распространится по миру и в нашей стране.

Российскую экономику ожидает падение на более чем 10% в 2020г. при негативном сценарии развития ситуации с коронавирусом нового типа, следует из обзора международной консалтинговой компании McKinsey & Company "Влияние COVID-19 на российскую экономику".

Вывод: при негативном сценарии развития ситуации с коронавирусом нового типа ожидается падение экономики России более чем 10%.

8.1.3 Краткий обзор социально-экономической ситуации в регионе.

Социально-экономическое положение Брянской области на январь- 2020г.

Источник информации: <https://bryansk.gks.ru/storage/mediabank/DOKL%200120.pdf>

Основные социально-экономические показатели.

	Январь 2020 г.	Январь 2020 г. в % к январю 2019 г.	Сравнито: январь 2019 г. в % к январю 2018 г.
Индекс промышленного производства	x	105,5	106,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, миллионов рублей (в фактически действовавших ценах)			
добыча полезных ископаемых	17,2	100,2 ¹⁾	103,0 ¹⁾
обрабатывающие производства	15367,1	101,1 ¹⁾	132,6 ¹⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1922,7	98,0 ¹⁾	109,4 ¹⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	791,0	105,2 ¹⁾	110,2 ¹⁾
Объем выпущенной продукции сельского хозяйства, миллионов рублей	4298,6	98,7	102,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	672,0	87,0	84,5
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тысяч квадратных метров общей площади	52,7	в 2,7 р.	в 26,3 р.
Грузооборот автомобильного транспорта, миллионов тонно - километров	124,4	97,9	102,9
Пассажирооборот автобусов общего пользования, миллионов пассажира - километров	53,4	108,5	101,2
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей	20790,5	104,6	99,4
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей	16287,8	103,9	105,2
Оборот общественного питания, миллионов рублей	991,5	103,9	102,4
Объем платных услуг населению, миллионов рублей	4942,4	102,1	99,7
Индикс потребительских цен	y	102,2	106,4

Индекс промышленного производства в январе 2020 года по сравнению с январем 2019 года составил 105,5 процента.

Индекс промышленного производства в ноябре 2019 года по сравнению с ноябрем 2018 года составил 110,3 процента, в январе - ноябре 2019 года по сравнению с соответствующим периодом 2018 года – 115,3 процента.

Строительная деятельность. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе 2020 года, составил 672,0 млн. рублей или 87,0 процента к соответствующему периоду предыдущего года.

Производство сельскохозяйственной продукции. В январе 2020 года объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в действующих ценах, по расчётам, составил 4298,6 миллиона рублей или 98,7 процента к предшествующему году. На конец января 2020 года в хозяйствах населения содержалось 3 процента всего поголовья крупного рогатого скота, 11 – свиней, 82 процента овец и коз (на конец января 2019 года, соответственно, 3, 13 и 81%). В сельскохозяйственных организациях по отношению к соответствующей дате 2019 года поголовье крупного рогатого скота составило 100,5 процента, свиней – 108, овец и коз – 131 процент.

Оборот розничной торговли Оборот розничной торговли за январь 2020 года составил 20790,5 млн. рублей, что в товарной массе на 4,6 процента больше, чем за январь 2019 года.

Индекс потребительских цен в январе 2020 года по отношению к декабрю 2019 года составил 100,3 процента, в том числе на продовольственные товары – 100,5 процента, непродовольственные товары – 100,1 процента, услуги – 100,2 процента.

Вывод: В среднем социально-экономические показатели Брянской области находятся в пределах общероссийских показателей. В случае негативного сценария развития ситуации с коронавирусом нового типа ожидается падение экономики России, в т.ч. и в Брянской области соответственно, что может сказаться на снижении спроса на объекты недвижимости различного функционального назначения и тем самым оказать негативное влияние на цены, сложившиеся на дату оценки в сторону их снижения.

8.2 АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В соответствии с пунктом 83 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», «В отчете об оценке должны быть указаны в том числе: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.»

В целях соблюдения требования указанного пункта ФСО №3, а также в целях минимизации объема отчета об оценке, Оценщиком приводятся сведения о сегментах рынка, к которым относится объект оценки.

Объектом оценки в данном отчете являются жилые дома и земельные участки, расположенные в Брянской обл., г. Унеча.

Учитывая вышеизложенное, в анализе рынка в целях соблюдения требования указанного пункта ФСО №3, а также в целях минимизации объема отчета об оценке, проведен анализ рынка жилых домов и земельных участков в Унече Брянской обл.

8.2.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект

На момент оценки на рынке имеются следующие предложения продажи жилых домов и земельных участков в Унече Брянской области.

Таблица 8.1 – Предложения продажи деревянных жилых домов в Унече

Наименование	Площадь, м ²	Площадь участка, м ²	Цена	Удельная цена	Источник информации	Текст объявления
Жилой дом	50,0	700	900 000	18 000	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_7_sot.1862500979	Продаётся дом
Жилой дом	40,0	1100	900 000	22 500	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_11_sot.717572482	Продается дом(газ) в центре города 11 соток имеются постройки баня,сарай ,гараж.Возможен торг .
Жилой дом	47,6	860	730 000	15 336	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_47.6_m_na_uchastke_8.6_sot.1801323143	Продаётся тёплый уютный дом недалеко от центра. Есть газовое отопление, надворные постройки, плодовые деревья и кустарники. Сан.узла, воды, в доме нет, колонка рядом с домом.
Жилой дом	42,0	750	590 000	14 048	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_7_sot.858091871	Продается земельный участок 7,5 соток. На участке кирпичный гараж на 2 автомобиля в хорошем состоянии и деревянный дом под снос. ГАЗ и электричество подведены, вода 5 м от участка. Асфальтированная улица. Подробности по телефону.
Жилой дом	50,0	800	550 000	11 000	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_8_sot.1794832197	Проведён газ. На участке два сарая. Вода проходит рядом с участком.
Жилой дом	40,0	300	280 000	7 000	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_3_sot.1607901214	Продается жилой дом в нормальном состоянии. Отопление печное, окна деревянные. Участок 3 сотки. Возможно расширение земли за доп.плату. Рядом экологически чистый зелёный массив. Колодец 5м от дома. Газовая магистраль 10м от дома. Отличные добрые и спокойные соседи. Равному покупателю реальный торг. По всем интересующим вопросам отвечу по телефону.
Жилой дом	47,0	400	350 000	7 447	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_47_m_na_uchastke_4_sot.912615350	Продается дом, отопление печное, вода, газ к дому подведены. Дом в отличном состоянии, в доме 2 комнаты большая и маленькая, коридор-кухня, общая площадь 47м2,участок 4сотки,на участке кирпичный сарай. Дом расположен в 7 мин. от ПТУ17(Белец) не подальку есть школа, д. сад,реальному покупателю Скидка
Жилой дом	76,6	500	900 000	11 749	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_76.6_m_na_uchastke_5_sot.1932751631	Продам дом с двумя входами в хорошем районе в городе Унеча по улице Островского. В доме есть газ, свет, вода, ванна, туалет. Установлены счетчики на

						газ, свет, воду. Установлен бойлер для нагрева воды. Имеются надворные постройки. Рядом школа №1. недалеко магазины и остановка общественного транспорта. Цена 900000р. Торг возможен. Являюсь собственником.Татьяна.
Жилой дом	76,0	600	800 000	10 526	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_76_m_na_uchastke_6_sot.1445022563	Продается дом на два входа"обе половины идентичны." Дом деревянный,проведен газ,вода. Торг уместен.
Жилой дом	60,0	1600	850 000	14 167	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_16_sot.1926524749	Продается дом. Участок 16 соток, вода колодец, центр города ориентир "Унга" ул совхозная.
Жилой дом	60,0	800	1 100 000	18 333	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_8_sot.1511310242	Продается дом по ул. Кирова в районе первой школы, в 2х минутах от остановки. Дом газифицирован (новый котел, водонагревательная колонка), центральный водопровод. Общая площадь 60 кв.м., 3 жилые комнаты, кухня, ванная комната. Документы готовы к продаже, собственник.
Жилой дом	100,0	600	840 000	8 400	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_6_sot.1194380887	Хорошая баня , летняя кухня , есть погреб и 2 сарая, в доме газ, торг
Жилой дом	61,0	700	1 100 000	18 033	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_61_m_na_uchastke_7_sot.1271077825	Продается жилой дом от собственника 61 м2, жилая площадь 48 м2, на участке 7 соток. Отопление газовое, водопровод. Центр города, рядом школы, детские сады, магазины и больница, тихая улица. На участке гараж, фруктовый сад, колодец, плодовые деревья и придворные постройки. Торг уместен..
Жилой дом	67,0	1000	900 000	13 433	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_67_m_na_uchastke_10_sot.1033002480	в доме газ вода .весной заменим котел стояк выбросим .счетчики новый забор канализация .погреб .баня .но бане нужен ремонт.документы все в порядке. без торга. рассмотрю все варианты обмена. интересен обмен на авто с вашей доплатой или моей но не более 200000 тыс. руб.фото старые если заинтересуетесь то вышлю новые.звоните в любое время.
Жилой дом	70,0	600	800 000	11 429	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_6_sot.1864807866	Продам дом деревянный в центре города. Площадь дома 70 кв.м. Жилая - 52 кв.м. В доме есть газовое отопление, водопровод. Площадь участка 6 соток, разработан. Имеются надворные постройки: сарай,

						баня (нужен ремонт), большой новый гараж.
Жилой дом	60,0	1800	935 000	15 583	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_18_sot.1815203982	Продам дом с участком, на участке пруд. Газ в доме, вода и канализация по границе. В хорошем состоянии. Дом 60 кв, участок 18 соток лпх. Сарай и забор под снос. Торг
Жилой дом	40,0	1000	880 000	22 000	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_10_sot.1774616033	Продам участок с домом (под снос). Участок очищен, подготовлен под строительство, подсыпан песком. Газ по границе участка, водопровод по улице через дорогу.
Жилой дом	52,0	1400	650 000	12 500	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_52_m_na_uchastke_14_sot.991865740	Продается дом: с газом, земля 14 соток, колодец, большой гараж (сделан из половины вагона), новый сарай из шпал с фундаментом, второй сарай кирпичный, новые металлические ворота, туалет на улице. В доме: две комнаты, зал, прихожая, кухня, пристройка, чердак, электричество (пробки). Заменены окна (ПВХ «европакеты»), проведен городской телефон (возможен интернет/WiFi от Ростелеком). КОМНАТЫ ТРЕБУЕТ РЕМОНТА, никто не живет 3 года. Рядом «проходит» водопровод, расположены магазины, автобусная остановка. Прямой собственник (наследство). Быстрая продажа. Без торга!
Жилой дом	80,0	1900	1 000 000	12 500	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_19_sot.1880614527	Продам дом на ДВА ВХОДА! Земля-19 соток.Продам или меняю на квартиру. На участке Гараж , баня и сарай.
Жилой дом	29,0	900	600 000	20 690	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_29_m_na_uchastke_9_sot.1935988627	В доме проведено электричество, газ, стоит котел, газовая плита. магазин в 50 метрах, остановка автобусная 50 метрах, магазин стройматериалов 10 метров, асфальтированная дорога. Участок прямоугольной формы.
Жилой дом	50,0	700	900 000	18 000	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_7_sot.1862500979	Продаётся дом, переулоч гвардейский . Свет газ есть, колодец во дворе
Жилой дом	47,0	400	350 000	7 447	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_47_m_na_uchastke_4_sot.912615350	Продается дом, отопление печное, вода, газ к дому подведены. Дом в отличном состоянии, в доме 2 комнаты большая и маленькая, коридор-кухня, общая площадь 47м2,участок 4сотки,на участке кирпичный сарай. Дом расположен в 7 мин. от ПТУ17(Белец) не подалеку есть

						школа, д. сад, реальному покупателю Скидка
Жилой дом	65,0	800	1 000 000	15 385	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_8_sot._1094813411	Дом по ул. Котовского газ вода, на участке сарай, погреб. Торг
Жилой дом	60,0	600	500 000	8 333	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_6_sot._1542291929	земля с возможностью строительства дома. Газ подведен, воды нет, есть колодец.
Жилой дом	80,0	600	850 000	10 625	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_6_sot._1582633856	Дом в г.Унеча.ул.3.Космодемьянской. Деревянный дом .Недострой.Частично внутренняя отделка,полы и потолок сделаны,оконные блоки стоят,новый зобор профлист.Газ,вода подведена к дому,колодец на участке,фундамент под баню,сарай. Фундамент дама высокий широкий. Есть возможность обложить кирпичем или сайдинг,по Вашему желанию.Имеется кое=что из стройматериала .Участок ровный,высокий.Земля плодородная.Лес недалеко,школа,магазины.Документы в порядке.
Жилой дом	60,0	700	480 000	8 000	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_7_sot._1936548709	Обменяю на авто или продам,можно под материнский капитал.Звонить в любое время,торг.Игорь. СРОЧНО!!!!

В ходе анализа было установлено, что диапазон цены предложения деревянных домов в Унече составляет 7 000 -22 500 руб./м² с учетом стоимости земельного участка.

Таблица 8.2- Предложения продажи кирпичных домов в Унече

Наименование	Площадь, м ²	Площадь участка, м ²	Цена	Удельная цена	Источник информации	Текст объявления
Жилой дом	200,0	1500	4 000 000	20 000	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_15_sot._1160547262	Продается отличный 2-х этажный дом.Удобная планировка,все коммуникации в доме.1-этаж-кухня,столовая,санузел.2этаж-4 просторные комнаты,большая ванная и санузел.В доме теплые полы.Участок 15 соток.
Жилой дом	240,0	900	3 800 000	15 833	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_240_m_na_uchastke_9_sot._368605090	г Унеча ул. Володарского д. 65 дом с мансардой газ подведён к дому вода в доме автономная канализация ёмкость на 5 кубов (септик). Гараж кирпичный баня рубленая сад (4 яблони кустовые ягоды 2 сливы). ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ - «ТОРГ разумный»

Жилой дом	115,0	600	2 700 000	23 478	<p>https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_115_m_na_uchastke_6_sot.1932521118</p> <p>В доме находиться ванна, туалет, вода, газ, отопление, евроокна, лестница, частично мебель, с кухни вниз сделан зацементированный погреб с полочками, канализация местная. Во дворе находится питьевой колодец, сарай большой, детская площадка и батут, садовые качели, беседка из металла, навес для машины, на земле плитка, дорожки выложенные плиткой. Земля в огороде чернозём, плодородная, полностью инвентарь в огород, 2 косилки. Садовые культуры: вишня, красная смородина, ежевика, малина (плодоносит 2 раза), виноград. Так же у нас есть семейный бизнес, действующий, "Пирожковая", можем продать за отдельную сумму.</p>
Жилой дом	136,0	1000	3 700 000	27 206	<p>https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_136_m_na_uchastke_10_sot.1947876960</p> <p>Дом находится в зелёной зоне, очень тёплый. Тёплый пол уложен плиткой в кухне, столовой, ванна/ туалет, прихожая. Коммунальные услуги от 3 т.р. до 3.5 т.р в месяц, проведен интернет и кабельное телевидение.</p>
Жилой дом	186,0	600	2 700 000	14 516	<p>https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_186_m_na_uchastke_6_sot.939748218</p> <p>продам 2х этажный кирпичный дом по ул.чкалова. в доме все коммуникации. туалет в доме и на улице. ванная комната. на первом этаже кухня, ванна туалет совместный, прихожая, 2 комнаты для гостей, хол и зал. комнаты все большие. деревянная лестница на 2й этаж. на 2м этаже хол большой 2 спальни (в одной спальне имеется выход на балкон 4метра) и кладовая. на территории большой двухэтажный кирпичный гараж. небольшой огород, вольер для собаки. Ещё имеется начало постройки бани. почти везде стоят пластиковые окна. Состояние дома хорошее. место дома очень хорошее до остановки 3мин. около дома лежит освальт и во дворе тоже освальт. дом не вдоль улицы поэтому шума машин нет. дети могут спокойно бегать около дома так как эту тупик улицы и машины там не ездят. дом построен 1996 году. планировка дома очень продуманная и отличная. Рассмотрим</p>

						варианты обмена на недвижимость в брянске . фото можно в вайбер ветсап.
Жилой дом	160,4	1000	4 900 000	30 549	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_160.4 m na uchastke 10 sot. 1948738803	Продается двухэтажный дом 2004 года постройки, общей площадью 160,4 кв. м, расположенный в центральной черте города Унеча. Во всех жилых комнатах (2 этаж) сделан ремонт: натяжные потолки, линолеум, стеклопакеты. В доме газовое отопление, подключен к центральной канализации и водопроводу. На первом (отапливаемом) этаже расположены ванная с душевой кабиной, парная, сан. узел, гараж на два автомобиля, погреб и подсобное помещение. На прилегающем земельном участке расположен кирпичный утепленный гараж на один автомобиль. Ухоженный, большой двор с плодовыми деревьями и декоративными кустарниками. В конце участка водоем, окруженный плакучими ивами. Хорошие, адекватные соседи. В районе развитая инфраструктура: школа, дошкольные учреждения, поликлиника, железнодорожный и автовокзалы, магазины. Все в шаговой доступности. Документы в полном порядке. Юридическая чистота сделки гарантирована.
Жилой дом	120,0	1500	3 800 000	31 667	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_120 m na uchastke 15 sot. 1884999117	Отличный дом 2013 года постройки. На первом этаже расположены 3 спальни, гостиная, кухня, ванная комната, туалет и техническая комната. Второй этаж без планировки. Стеклопакеты установлены на обоих этажах. Имеется газ, вода, канализация, котел для отопления. На участке расположена баня 6х6 ихозпостройки.
Жилой дом	171,7	970	1 920 000	11 182	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_171.7 m na uchastke 9.7 sot. 1869120431	Продается 2 этажный дом площадью 171,7 кв. м., на земельном участке площадью 9,67 соток. Расположен по адресу: Брянская область, Унечский район, г. Унеча, ул. Гвардейская, д. 41 Общая площадь: 171,7 кв. м. Количество этажей: 2 Год постройки: 2004 Материал стен: кирпичный Отопление: газовое Коммуникации: электричество есть, газ,

						канализация Площадь земельного участка: 9,67 соток Категория земель, разрешенное использование для обслуживания жилого дома. Существующие обременения: зарегистрированные и проживающие лица. Способ продажи: прямая продажа, покупка за счет собственных средств. Данное предложение не является публичной офертой.
Жилой дом	238,0	2300	4 820 000	20 252		Продаю добротный дом 238 кв.м., 5 изолированных комнат, гостиная, просторная кухня, два холла, сан узлы отдельные, большие лоджия и терраса (все остекленное), гараж-смотровая яма, большой подвал около 40 кв.м. сухой, материал стен-кирпич, кровля металл, окна стекло-пакеты, ремонт (паркетная доска, межкомнатные двери натуральное дерево), отопление газовое (двух-контурный котёл). Участок 24 сотки ровный и правильной формы. Все в собственности, все коммуникации. На участке плодовые культуры (яблони, груши, абрикос, слива, вишня, черешня) Так же на участке имеется огород, русская баня, летняя кухня и хоз постройка. Все подробности готов обсудить по телефону. Причина продажи в связи с переездом. Дом готов к продаже, никто не прописан. Разумный торг.
Жилой дом	172,0	1800	3 000 000	17 442	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-unecha-1746807745	В г. Унеча продам 3х этажный дом. Третий этаж мансарда. Дом требует доработок. Торг.
Жилой дом	125,0	300	2 200 000	17 600	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-unecha-257519265	Продаётся дом, торг на месте
Жилой дом	100,0	600	3 000 000	30 000	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-unecha-257287093	Продается дом кирпичный. Газ. Вода. Все удобства в доме. На территории гараж, баня и сарай. Два просторных двора. Дом продается с мебелью. В доме ремонт. Пластиковые окна. Зашел и живи. Возможен торг.
Жилой дом	189,0	1100	2 900 000	15 344	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-unecha-2183353421	Продается кирпичный дом: 3 спальни, зал, кухня, прихожая, с/у совмещены (ванна и туалет), котельная, большой, сухой оборудованный в доме погреб. Газовое

						Надворные постройки: гараж, баня, большая летняя веранда, теплица, сарай. Во дворе колодец с ключевой питьевой водой. отопление (новые котел отопления и проточный водонагреватель). Центральный водопровод, канализация (септик). Дом теплый, толстой кирпичной кладки, высокие потолки. Плодовые деревья, виноград, розы, плодовые кустарники. Во дворе тротуарная плитка и асфальт. Новый металлический забор. Чистая зеленая зона. Рядом сосновый бор и парк. До школы и детского сада 10 минут пешком. Торг.
--	--	--	--	--	--	---

В ходе анализа было установлено, что диапазон цены предложения кирпичных домов в Унече составляет 11 182 – 31 667 руб./м² с учетом стоимости земельного участка.

Таблица 8.3 – Предложения продажи земельных участков ИЖС в Унече

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
Земельный участок	1000	450 000	450	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_664308405
Земельный участок	1500	650 000	433	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1497517612
Земельный участок	1200	450 000	375	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1881725253
Земельный участок	1490	500 000	336	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_14.9_sot_izhs_1014906594
Земельный участок	900	600 000	667	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_369703103
Земельный участок	700	390 000	557	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_916035008
Земельный участок	1 300	350 000	269	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_742580797
Земельный участок	800	200 000	250	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_257686344
Земельный участок	1 200	350 000	292	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1192455950

Земельный участок	1 000	600 000	600	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1791516902
Земельный участок	1 200	400 000	333	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1936657496
Земельный участок	1 000	350 000	350	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1077966692
Земельный участок	1200	450000	375	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1881725253

В ходе анализа было установлено, что диапазон цены предложения земельных участков под ИЖС в Унече составляет 250 – 667 руб./м².

9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки включил в себя следующие этапы:

- заключение с Заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

В соответствии с ФСО №1, для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три стандартных подхода:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения цены купли-продажи участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа недвижимости и текущего состояния рынка.

Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Затратный подход при оценке объектов недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости (бассейны, музеи, больницы и т.д.), в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости.

Оценщик в своих расчетах должен следовать логике рынка и учитывать лишь те факторы и мотивы, которые учитываются в сделках субъектами рынка. Таким образом, оценщик не видит необходимости в применении затратного подхода.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «жилой дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению Оценщика, единственно достоверным и наиболее возможным подходом к оценке жилых домов и земельных участков из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 07 марта 2002 г. № 586-р, оценщик при определении рыночной стоимости земельного участка должен основываться на следующих принципах:

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

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

- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

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

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

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

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

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

В соответствии с указанными выше Методическими рекомендациями при оценке стоимости права на земельные участки Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Сравнительный подход к оценке земельных участков включает следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход к оценке земельных участков включает следующие методы оценки:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Затратный подход в оценке земли имеет косвенный характер и входит методической частью, в приводимые выше методы, так как каждый земельный участок — уникален, и воссоздать его объективно невозможно.

Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагаемого использования является методом дисконтирования денежных потоков. Оценка земли данным методом заключается в том, что моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход или рента), последовательно дисконтируется на дату оценки и затем суммируется с целью получения текущей стоимости земли.

Метод остатка.

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

Метод сравнения продаж.

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

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В рамках настоящего отчета, оценщик принял решение об использовании метода сравнения продаж при определении рыночной стоимости земельных участков, т.к. объем и достоверность доступной для использования этого метода рыночной информации позволяют оценщику наиболее точно и достоверно определить рыночную стоимость объектов оценки, по сравнению с другими вышеприведенными методами оценки.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 07 марта 2002 г. № 586-р метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Модель оценки с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде⁴:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi} \quad (1) \quad \sum_{i=1}^k W_i = 1 \quad (2)$$

где n – количество аналогов;

V_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

V_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога;

W_i – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом⁵:

$$V_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^k \Delta C_{ij} \quad (3)$$

где C_i – цена i-го аналога;

k – количество ценообразующих факторов, по которым подвергается корректировке i-й аналог;;

ΔC_{ij} – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т.п.).

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного фактора производства.

Из формулы (1) следует, что при оценке объекта оценки корректируются цены аналогов, то есть при корректировке оценщик каждый раз отвечает на вопрос: сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки?

⁴ С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.

⁵ Там же.

Метод, в общем случае, предполагает следующую последовательность действий⁶:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Определение подходящих единиц сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения⁷.

Чтобы сравнить объекты, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения, либо экономическая единица сравнения. Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с собственностью, как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации⁸. Единица сравнения позволяет сопоставлять с объектом оценки аналоги с различным количеством этих единиц.

Стандартной единицей сравнения является величина, обозначающая количество единиц ценообразующего фактора. Так, например, в случае с объектами недвижимости единицами сравнения являются 1 м² общей площади здания, 1 м², 1 сотка или 1 га площади участка, 1 посадочное место в кинотеатре и др.

Единицами сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов, используемыми в данном случае, будут стоимость 1 м² площади объекта оценки и аналогов.

Обоснованием использования данных единиц сравнения является то обстоятельство, что данные единицы сравнения используются продавцами, покупателями, посредниками и другими участниками рынка, что эти единицы сравнения являются общими для оцениваемого объекта и объектов-аналогов (представляют собой «общий знаменатель»), что данные единицы сравнения являются удельными характеристиками (удельными ценами), что ослабляет зависимость данных единиц сравнения от общего количества того или иного ценообразующего фактора.

Использование иных единиц сравнения не является целесообразным и необходимым, поскольку иные единицы сравнения редко используются участниками рынка, не являются общими для объекта оценки и аналогов ввиду отсутствия столь же детальной информации об объектах-аналогах, какой оценщик обладает по объекту оценки, не являются удельными характеристиками, что неоправданно

⁶ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 07 марта 2002 г. № 586-р

⁷ Данный подраздел приведен в соответствии с требованиями п.22а ФСО №1

⁸ Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997

повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, имеется взаимосвязь иных единиц сравнения.

Выбор и обоснование выбора единиц (элементов) сравнения, обоснование отказа от использования иных единиц (элементов) сравнения.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта

Далее приведем описание каждого из выбранных элементов сравнения.

Состав передаваемых прав на объект
(передаваемые имущественные права)

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Наличие тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (отсрочка платежа, в случае полного кредитования, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например оплаты безналичными или наличными деньгами.

Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок

Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Различие между ценами спроса предложения/спроса сделок. Следует сказать, что даже на весьма развитом и устоявшемся рынке жилья, данные, о фактически совершенных сделках, являются сугубо конфиденциальной информацией. Получить ее невозможно ни в нотариальных конторах (дело не только в тайне нотариального действия, а и в весьма заниженных ценах, декларируемых в договорах купли-продажи), ни тем более в средствах массовой информации. Фактическая цена транзакции, кроме покупателя и продавца может быть известна только риэлтеру, непосредственно проводившему сделку. Но очень малое количество риэлтерских фирм ведут работу по обобщению и анализу, а тем более публикации, этих данных. По мнению оценщиков, объявленные стоимости в случае цены предложения, а не сделки, должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов.

Период между датами сделок (предложений) и оценки (рыночные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике, а также какие-либо законодательные, налоговые или нормативные изменения, а также колебания спроса и предложения в результате, например, спада экономики.

Характеристики месторасположения объекта в общем случае

Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры соответствуют принятому в данном районе типу, а также близости к экономической среде. Вместе эти две характеристики составляют ситус⁹ (*situs*), или экономическое местоположение недвижимости.

⁹ Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997

Физические характеристики объекта

Физические характеристики включают площадь земельного участка, рельеф, наличие коммуникаций.

Важно, что корректировка на любое из физических различий должна определяться не затратами на его создание или демонтаж, а вкладом этого различия в стоимость.

Экономические характеристики объекта
(вид использования)

Рыночная стоимость земельных участков определяется видом их использования. Если вид использования сопоставимого объекта не соответствует виду использования объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

Последовательность корректировок.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки
- местоположение

Корректировки сравнения делаются последовательно, т.е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц_{кор} = Ц_i \times (1 + a_i) \quad (4)$$

где $Ц_i$ – цена аналога, полученного в процессе предыдущей корректировки

a_i – корректирующие коэффициенты, отражающие степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта в %.

Выбор объектов-аналогов.

Как уже указывалось выше, сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов. Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Для подбора объектов аналогов Оценщиком были проанализированы следующие Интернет-сайты :<https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru/> и др.

Аналог №1

https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_664308405

Участок 10 сот. (ИЖС)

Цена: - 450 000 Р

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города

Брянская область, Унечский р-н. Унеча, ул. Куйбышева, 39

участок, газ, вода ровный, асфальтированная улица

8 980 306-23-01

Написать сообщение

Олег
Частное лицо
На Avito с мая 2012
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

№ 664308405, +7 5124 (+5)

Advertisement: РИВ ГОШ НА ЛЕТНИЕ ХИТЫ до 50% НА ЛЕТНИЕ ХИТЫ

Аналог №2

https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1497517612

Участок 15 сот. (ИЖС)

Цена: - 650 000 Р

Площадь: 15 сот.; Расстояние до города: в черте города

Брянская область, Унечский р-н. Унеча, коллективное садоводческое товарищество Рассвет

В шикарном расположении! Выход к озеру - фонтан (Рыба ловится) Сухой засажен газном, Документы под стройку дома ИЖС нового образца. Собственник Я. Торги "Сделка" с "Тех" условиями на руках. Обмен

8 920 600-00-38

Написать сообщение

Евгений
Агентство
На Avito с мая 2010
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

№ 1497517612, +7 1188 (+13)

Евгений
Агентство
На Avito с мая 2010
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

№ 1497517612, +7 1188 (+13)

Advertisement: SMART в Фокинском районе Идеальные квартиры от 1,574 млн.руб. Узнать больше smart6432.ru

Advertisement: Квартиры с отделкой Узнать больше smart6432.ru

Advertisement: Квартира от застройщика в рассрочку Узнать больше smart6432.ru

Аналог №3

https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1881725253

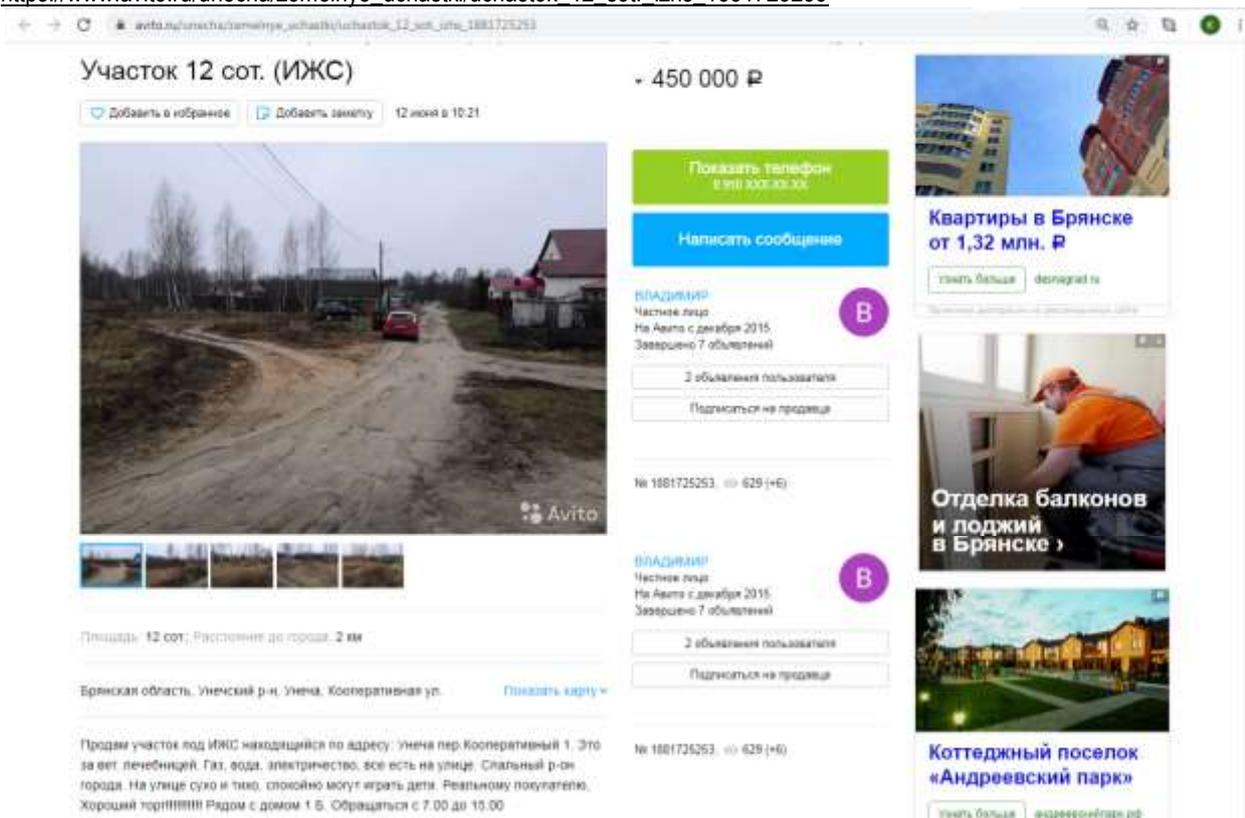


Таблица 10.1 - Основные характеристики объектов аналогов при расчете стоимости земельного участка.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сделка или предложение к продаже		Предложение	Предложение	Предложение
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период предложения	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Местоположение	Унеча	Унеча	Унеча	Унеча
Физические характеристики				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования участка	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Общая площадь, м ²	1500, 1688	1000	1500	1200
Наличие улучшений	рассматривается как незастроенный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие коммуникаций или возможности их подключения	по границам участка	по границам участка	по границам участка	по границам участка
Необходимость в улучшении инженерно-геологических условий	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Стоимость, руб.		450 000	650 000	450 000
Удельная стоимость,		450	433	375

руб./м ²				
Источник информации		https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_664308405	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_1497517612	https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_1881725253

Обоснование размера корректирующих поправок, учитывающих различие между объектом оценки и аналогами:

Для внесения корректировок на отличие Оценщик использовал издание - «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Нижний Новгород 2018. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Научный руководитель – Лейфер Л.А. (далее «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки»).

Состав передаваемых прав на объект

Состав прав передаваемых у объекта оценки и объектов аналогов - право собственности, поэтому корректировка равна нулю.

Корректировка на условия продажи, условия финансирования

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

Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок.

Корректировка принята согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки».

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

По данным вышеуказанного источника, скидка на торг на активном рынке для земельных участков под ИЖС лежит в расширенном интервале 5,3%-13,3%, при среднем значении 9,3%. В расчет принимаем среднее значение указанного интервала.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка равна нулю.

Корректировка на месторасположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Унече, корректировка равна 0%.

Корректировка на площадь.

Размер корректировки определен по «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки».

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Площадь объекта оценки и объекта аналога №2 лежит в интервале «1500-3000 кв.м.», корректировка равна 0. Площадь объектов аналогов №1 и №3 лежит в интервале «<1500 кв.м.», корректировка составит 0,95 или 5% в сторону понижения.

Корректировка на наличие внешних инженерных сетей.

Объект оценки и объекты аналогии имеют коммуникации и/или возможность их подключения, корректировка принята равной 0.

Корректировка на экономические характеристики использования объекта

Объект оценки – ИЖС, объекты-аналоги –ЛПХ, корректировка равна нулю.

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2.4
-----	---------------------------	--	--	---------

Корректировка на компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью

У всех объектов-аналогов, как и у объекта оценки отсутствуют компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью, корректировка равна нулю.

Определение скорректированной итоговой стоимости

Для целей согласования скорректированной стоимости, оценщиком было принято решение об использовании при процедуре согласования результатов всех аналогов,

Вклад в итоговую стоимость аналогов определялся исходя из количества корректировок, внесенных в их стоимость. В соответствии с указанной ниже методологией определяется значимость (вес) каждого из откорректированных значений для последующей оценки окончательного значения рыночной стоимости, которая определяется как средневзвешенное значение откорректированных стоимостей объектов-аналогов. При этом предполагается, что наибольший вес должен быть придан тому объекту аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок.

Пусть количество корректировок i -го аналога равно k_i . Количество аналогов равно n . Тогда алгоритм расчета весов можно представить в виде следующей последовательности:

1. расчет общей суммы корректировок $K = \sum k_i$;

2. расчет отношений $\mu_i = k_i / K$;

3. расчет весов $w_i = (1 - \mu_i) / (n-1)$

Таблица 10.2 - Расчет удельной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж.

Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения	[руб.]		450 000	650 000	450 000
Состав передаваемых прав		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		450 000	650 000	450 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		450 000	650 000	450 000
Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок			рыночные, торг возможен	рыночные, торг возможен	рыночные, торг возможен
Корректировка	[%]		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная стоимость	[руб.]		408 150	589 550	408 150
Период между датами сделок (предложений) и оценки		Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		408 150	589 550	408 150
Скорректированная стоимость единицы сравнения	[руб./м ²]		408	393	340
Характеристики местоположения объекта					
Местоположение		Унеча	Унеча	Унеча	Унеча
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики объекта					
Площадь	[м ²]	1500, 1688	1 000	1 500	1 200
Корректировка	[%]		-5,0%	0,0%	-5,0%
Необходимость в улучшении инженерно-геологических условий		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие коммуникаций или возможности их подключения			по границам участка	по границам участка	по границам участка
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по элементу сравнения "Физические характеристики"	[%]		-5,0%	0,0%	-5,0%
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования участка		ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	[%]		-5,0%	0,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость единицы сравнения	[руб./м ²]		388	393	323
Участвует ли аналог в итоговом взвешивании результатов			да	да	да

Вклад каждого из аналогов в итоговую стоимость единицы сравнения			0,3390	0,3220	0,3390
Средневзвешенная стоимость единицы сравнения	[руб./м ²]	368			

Таблица 10.3 - Расчет стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж.

Состав объекта оценки	Площадь, м2	Рыночная стоимость ЗУ, руб.
Земельный участок площадью 1500 м2	1 500	552 000
Земельный участок площадью 1688 м2	1 688	621 184

Таблица 10.4 - Расчет удельной стоимости прав на земельный участок площадью <1500 кв.м. (для аналогов при расчете стоимости жилого дома)

Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения	[руб.]		450 000	650 000	450 000
Состав передаваемых прав		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		450 000	650 000	450 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		450 000	650 000	450 000
Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок			рыночные, торг возможен	рыночные, торг возможен	рыночные, торг возможен
Корректировка	[%]		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная стоимость	[руб.]		408 150	589 550	408 150
Период между датами сделок (предложений) и оценки		Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		408 150	589 550	408 150
Скорректированная стоимость единицы сравнения	[руб./м ²]		408	393	340
Характеристики местоположения объекта					
Местоположение		Унеча	Унеча	Унеча	Унеча
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики объекта					
Площадь	[м ²]	<1500	1 000	1 500	1 200
Корректировка	[%]		0,0%	5,0%	0,0%
Необходимость в улучшении инженерно-геологических условий		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие коммуникаций или возможности их подключения			по границам участка	по границам участка	по границам участка
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по элементу сравнения "Физические характеристики"	[%]		0,0%	5,0%	0,0%
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного			ИЖС	ИЖС	ИЖС

использования участка					
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	[%]		0,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная стоимость единицы сравнения	[руб./м ²]		408	413	340
Участвует ли аналог в итоговом взвешивании результатов			да	да	да
Вклад каждого из аналогов в итоговую стоимость единицы сравнения			0,3387	0,3226	0,3387
Средневзвешенная стоимость единицы сравнения	[руб./м ²]	387			

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Как уже указывалось выше, сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода Оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование Оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в Отчете.

Для целей настоящей оценки, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, оценщик принял решение об использовании метода сравнения продаж. Отказ от использования иных методов, например метода многомерного регрессионного анализа, обусловлен отсутствием достоверной и достаточной информации для их реализации. Метод сравнения продаж основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу Объект оценки заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости сходных с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, назначению, использованию. На дату оценки имеется информация об аналогичных объектах схожих с объектом аналогом по основным характеристикам, что позволяет нам использовать метод сравнения продаж при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta Ц_{ij}$$

где $Ц_i$ – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta Ц_{ij}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

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

При расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом, оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

Определение подходящих единиц сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения

Чтобы сравнить объекты, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения, либо экономическая единица сравнения. Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с собственностью, как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации (Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997). Единица сравнения позволяет сопоставлять с объектом оценки аналоги с различным количеством этих единиц.

Стандартной единицей сравнения является величина, обозначающая количество единиц ценообразующего фактора. Так, например, в случае с объектами недвижимости единицами сравнения являются 1 м² общей площади здания, 1 м², 1 сотка или 1 га площади участка, 1 посадочное место в кинотеатре и др.

Единицами сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов, используемыми в данном случае, будут 1 м² площади объекта оценки и аналогов.

Обоснованием использования данных единиц сравнения является то обстоятельство, что данные единицы сравнения используются продавцами, покупателями, посредниками и другими участниками рынка, что эти единицы сравнения являются общими для оцениваемого объекта и объектов-аналогов (представляют собой «общий знаменатель»), что данные единицы сравнения являются удельными характеристиками (удельными ценами), что ослабляет зависимость данных единиц сравнения от общего количества того или иного ценообразующего фактора.

Использование иных единиц сравнения не является целесообразным и необходимым, поскольку иные единицы сравнения редко используются участниками рынка, не являются общими для объекта оценки и аналогов ввиду отсутствия столь же детальной информации об объектах-аналогах, какой оценщик обладает по объекту оценки, не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, имеется взаимосвязь иных единиц сравнения.

Выбор и обоснование выбора единиц (элементов) сравнения, обоснование отказа от использования иных единиц (элементов) сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта

Далее приведем описание каждого из выбранных элементов сравнения.

Состав передаваемых прав на объект
(передаваемые имущественные права)

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Наличие тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (отсрочка платежа, в случае полного кредитования, подробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например оплаты безналичными или наличными деньгами.

Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок

Период между датами сделок (предложений) и оценки (рыночные условия)

Характеристики месторасположения объекта в общем случае

Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Различие между ценами спроса предложения/спроса сделок. Следует сказать, что даже на весьма развитом и устоявшемся рынке жилья, данные, о фактически совершенных сделках, являются сугубо конфиденциальной информацией. Получить ее невозможно ни в нотариальных конторах (дело не только в тайне нотариального действия, а и в весьма заниженных ценах, декларируемых в договорах купли-продажи), ни тем более в средствах массовой информации. Фактическая цена транзакции, кроме покупателя и продавца может быть известна только риэлтеру, непосредственно проводившему сделку. Но очень малое количество риэлтерских фирм ведут работу по обобщению и анализу, а тем более публикации, этих данных. По мнению оценщиков, объявленные стоимости в случае цены предложения, а не сделки, должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов.

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике, а также какие-либо законодательные, налоговые или нормативные изменения, а также колебания спроса и предложения в результате, например, спада экономики.

Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры соответствуют принятому в данном районе типу, а также близости к экономической среде. Вместе эти две характеристики составляют ситус¹⁰ (*situs*), или экономическое местоположение недвижимости.

¹⁰ Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997

Физические характеристики объекта

Физические характеристики включают площадь земельного участка, рельеф, наличие коммуникаций.

Важно, что корректировка на любое из физических различий должна определяться не затратами на его создание или демонтаж, а вкладом этого различия в стоимость.

Экономические характеристики объекта
(вид использования)

Рыночная стоимость земельных участков определяется видом их использования. Если вид использования сопоставимого объекта не соответствует виду использования объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

Обоснование отказа от использования иных единиц (элементов)

Обоснование отказа от использования иных элементов сравнения в данном случае заключается в том, что иные элементы сравнения, отличные от выбранных оценщиком, либо не соответствуют критериям выбора используемых, учитываемых элементов сравнения (в частности, не оказывают влияние на стоимость объекта оценки с точки зрения типичных участников рынка; изменения величин факторов не приводят к изменениям цен объектов), либо значения иных элементов сравнения, которые использованы не будут, идентичны или близки в случае и с объектом оценки, и с объектами-аналогами, вследствие чего внесение корректировок по таким элементам сравнения не требуется.

Ниже представлено описание элементов сравнения, отказ от использования которых в данном случае обусловлен идентичностью или близостью значений по этим элементам сравнения (факторам), относящихся к объекту оценки и к объектам-аналогам.

Состав передаваемых прав на объект

Корректировка по данному элементу сравнения не производилась по причине того, что предлагаемые к продаже объекты-аналоги предполагают наличие прав собственности на них.

Условия финансирования:

Корректировки цен объектов-аналогов по данному элементу сравнения не являются необходимыми, поскольку цены, запрашиваемые за все объекты-аналоги, соответствуют типичным, наиболее распространенным условиям финансирования сделок с объектами-аналогами, соответствующим условиям формирования рыночной стоимости (финансирование деньгами без использования бартерных, зачетных или иных подобных схем, без взаимного погашения обязательств или предоставления рассрочек, кредитов продавцами покупателям)

Условия продажи:

Условия продажи объектов-аналогов являются рыночными: продавцы объектов-аналогов действуют без принуждения, с целью максимального удовлетворения своих интересов; потенциальные покупатели объектов-аналогов также не находятся под давлением и не обязаны приобретать земельные участки; предложения о продаже аналогов представлены в виде публичных оферт; обстоятельств, побуждающих продавцов к продаже объектов-аналогов в сроки, более короткие, чем требуются для получения максимальных цен за подобные земельные участки, нет

Состояние рынка:

Предложения всех аналогов, данные о которых используются оценщиком для установления рыночной стоимости объекта оценки, актуальны по состоянию на дату оценки, поэтому корректировки по элементу сравнения «состояние рынка» (дата продажи или дата актуальности предложения) не являются необходимыми

Экономические
характеристики
использования объекта

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Объект оценки, так же как и объекты-аналоги не являются объектами приносящими доход. Следовательно, корректировка по данному элементу сравнения не производится.

Компоненты стоимости, не
связанные с недвижимостью

Данный элемент сравнения учитывает наличие в стоимости объекта оценки или объектов-аналогов компонентов не являющихся недвижимым имуществом. Например, мебель или встроенная техника. Объект оценки и объекты аналоги не обладают элементами не связанными с недвижимостью и потому сравнение по данному элементу не производится.

Выбор и обоснование шкалы корректировок

Корректировки выполняются от объекта-аналога к объекту оценки. Если по рассматриваемому элементу сравнения значение характеристики объекта-аналога превосходит значение характеристики объекта оценки (то есть по данному элементу сравнения объект-аналог лучше, «дороже» объекта оценки), то вносится корректировка со знаком «минус». Если значение характеристики объекта-аналога уступает значению характеристики объекта оценки (по данному элементу сравнения объект-аналог хуже, «дешевле» объекта оценки), то вносится корректировка со знаком «плюс». Обоснование данной шкалы (принципа внесения) корректировок является очевидным и следует из основного принципа, положенного в основу метода прямого сравнения, являющегося аксиомой: корректировки в цены объектов-аналогов вносятся таким образом, чтобы приравнять, привести характеристики объекта-аналога к характеристикам объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов. Корректировки значений единиц сравнения.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов.

Следует отметить, что в процессе поиска аналогов не удалось найти предложения по полностью идентичным объектам. Различия между объектом оценки и аналогами будут учтены корректировками, вводимыми в цены аналогов.

Расчет рыночной стоимости жилого дома площадью 15 кв.м. и 26,5 кв.м.

Аналог №1

https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_7_sot_858091871

The screenshot shows an Avito listing for a house. The main title is "Дом 42 м² на участке 7 сот." (House 42 m² on a 7-sotka plot). The price is listed as 590,000 RUB. The listing includes a large photo of a house with a garage, several smaller thumbnail images, and a detailed description. The description states: "Продается земельный участок 7,5 соток. На участке кирпичный гараж на 2 автомобиля в хорошем состоянии и деревянный дом под сносом ГАЗ и электричество подведены, вода 5 м от участка. Асфальтированная улица. Подробности по телефону". The seller is identified as "Дмитрий" (Dmitry), a private individual, with a contact number 8 906 505-00-55. The listing was posted on September 15, 2015.

Аналог №2

https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_47.6_m_na_uchastke_8.6_sot_1801323143

The screenshot shows an Avito listing for a log cabin. The main title is "Дом 47.6 м² на участке 8.6 сот." (House 47.6 m² on an 8.6-sotka plot). The price is listed as 730,000 RUB, with a crossed-out price of 740,000 RUB. The listing includes a large photo of a log cabin, several smaller thumbnail images, and a detailed description. The description states: "Продается земельный участок 8,6 соток. На участке деревянный дом из бруса в хорошем состоянии, крыша из черепицы, электричество подведено, вода 5 м от участка. Асфальтированная улица. Подробности по телефону". The seller is identified as "Victor", a private individual, with a contact number 8 906 505-00-55. The listing was posted on September 15, 2015.



Площадь дома: 47,6 м²
 Площадь участка: 6 сот.
 Расстояние до города: 2 км

Материал стен: бревно
 Вид объекта: дома
 Этажей в доме: 1

Брянская область, Унечский р-н, Унеца, ул. Кирова, 59 [Показать карту >](#)

Продается теплый уютный дом недалеко от центра. Есть газовое отопление, надворные постройки, плодовые деревья и кустарники. Плодородная земля под огород. Сан. узла, воды, в доме нет, колония рядом с домом. Пишите здесь. Контактный телефон доступен в WhatsApp или Viber, пишите и звоните туда. На обычные звонки сейчас нет возможности ответить.

Без звонков
 Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Victor
 Частное лицо
 на Авито с сентября 2019

[Подписаться на продавца](#)

№ 1801323143, ☎ 3765 (+11)

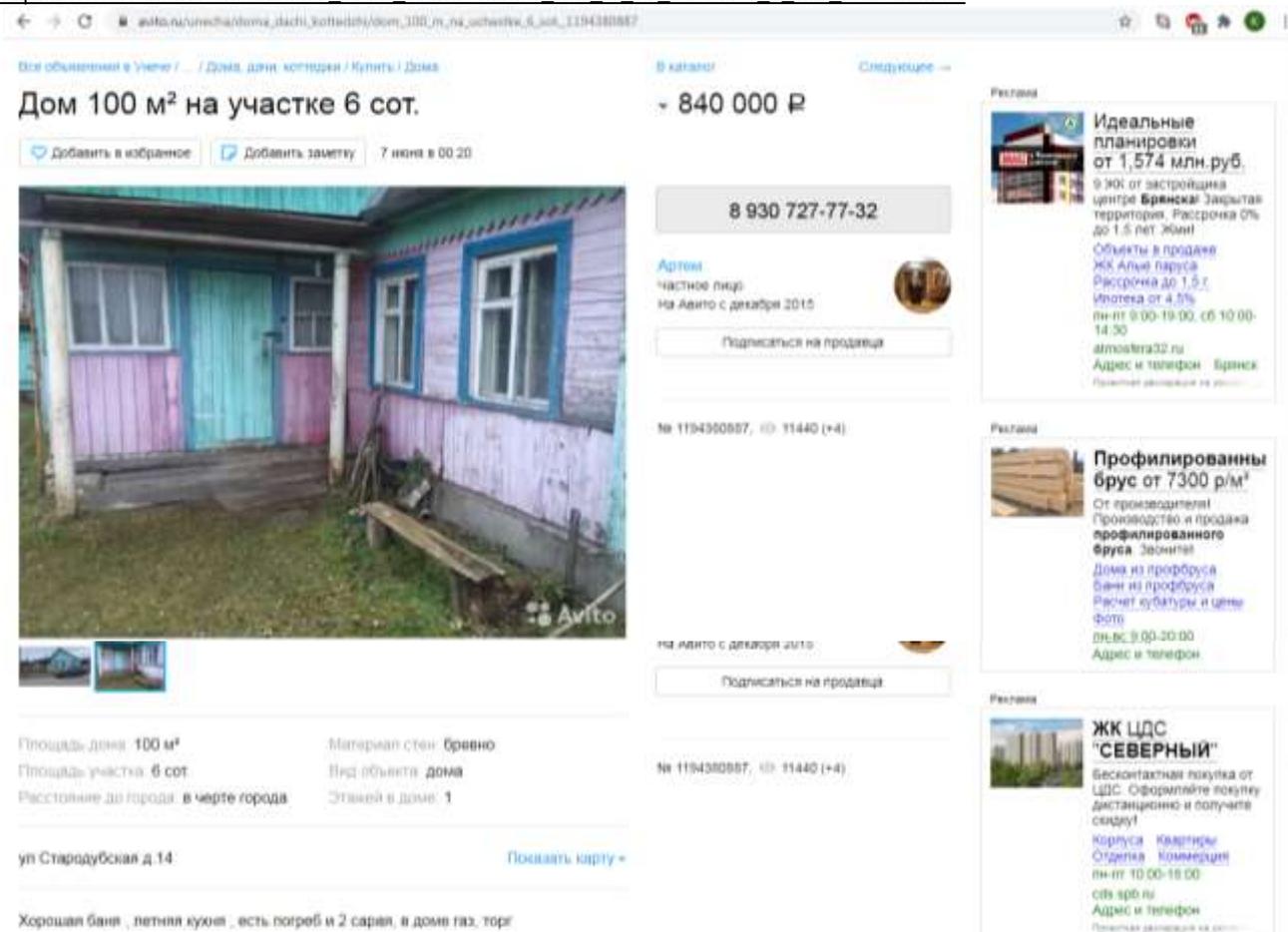
14:30
 almoska32.ru
 Адрес и телефон: Брянск
 Показать детали объявления >

Реклама

ЖК ЦДС "СЕВЕРНЫЙ"
 Бесплатная покупка от ЦДС. Оформляйте покупку дистанционно и получите сразу!
 Корпуса: Кварталы
 Отделка: Коммерция
 пн-пт 10:00-18:00
 svb.srb.ru
 Адрес и телефон
 Показать детали объявления >

Аналог №3

https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_6_sot_1194380887



Всё объявления в Унече / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дома

Дом 100 м² на участке 6 сот.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 7 июня в 00:20



8 930 727-77-32

Артём
 Частное лицо
 на Авито с декабря 2015

[Подписаться на продавца](#)

№ 1194380887, ☎ 11440 (+4)

на Авито с декабря 2015

[Подписаться на продавца](#)

№ 1194380887, ☎ 11440 (+4)

Площадь дома: 100 м²
 Площадь участка: 6 сот.
 Расстояние до города: в черте города

Материал стен: бревно
 Вид объекта: дома
 Этажей в доме: 1

ул Стародубская д.14 [Показать карту >](#)

Хорошая баня, летняя кухня, есть погреб и 2 сараи, в доме газ, торг

Реклама: Идеальные планировки от 1,574 млн.руб. 9 км от застройки центра Брянск! Закрытая территория. Расценка 0% до 1.5 лет Жилищ. Объекты в продаже ЖК Альфа Паруса Расценка до 1,5 т. Ипотека от 4,5% пн-пт 9:00-19:00, сб 10:00-14:30 almoska32.ru Адрес и телефон: Брянск

Реклама: Профилированный брус от 7300 руб/м³ От производителя! Производство и продажа профилированного бруса. Звоните! Дома из профибруса. Бани из профибруса. Расчет кубатуры и цены. Фото. зв.с 9:00-20:00 Адрес и телефон

Реклама: ЖК ЦДС "СЕВЕРНЫЙ" Бесплатная покупка от ЦДС. Оформляйте покупку дистанционно и получите сразу! Корпуса: Кварталы Отделка: Коммерция пн-пт 10:00-18:00 svb.srb.ru Адрес и телефон Показать детали объявления >

Краткие характеристики объектов аналогов, выбранных для расчета стоимости объекта оценки, сведены в таблицу 11.1.

Таблица 11.1

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сделка или предложение к продаже		Предложение	Предложение	Предложение
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период предложения	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020

Местоположение				
Населенный пункт	Унеча	Унеча	Унеча	Унеча
Физические характеристики				
Материал стен дома	деревянный	деревянный	деревянный	деревянный
Основная площадь, м ²		42,0	47,6	100,0
Площадь земельного участка, м		750	860	600
Наличие коммуникаций или возможность подключения		имеется	имеется	имеется
Состояние отделки	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Надворные постройки	без учета надворных построек	есть	есть	есть
Цена, руб.		590 000	730 000	840 000
Средняя величина стоимости 1 кв.м земельного участка в районе расположения аналога, руб.*		387	387	387
Стоимость земельного участка под объектом-аналогом, руб.**		290 250	332 820	232 200
Стоимость аналога без учета земельного участка, руб.		299 750	397 180	607 800
Цена за 1 м ² , руб.		7 137	8 344	6 078
Источник информации		https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kotted_zhi/dom_42_m_na_uchastke_7_sot._85809187_1	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kotted_zhi/dom_47.6_m_na_uchastke_8.6_sot._18013_23143	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kotted_zhi/dom_100_m_na_uchastke_6_sot._1194380_887

* Удельная стоимость земельного участка определена в таблице 10.4 Отчета.

** Стоимость объекта аналога без земельного участка определена путем вычитания из стоимости объекта аналога с земельным участком, стоимости земельного участка.

Обоснование размера корректирующих поправок, учитывающих различие между объектом оценки и аналогами

В данном параграфе отчета представлено непосредственное внесение корректировок в цены аналогов и/или в цены единиц сравнения. Будут установлены размеры вносимых корректировок.

Ниже представлено описание элементов сравнения и обоснование вводимых корректировок.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

Все объекты аналоги имеют право собственности, рыночная стоимость объекта оценки также определяется при виде права собственности, корректировка равна нулю.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Все объекты-аналоги имеют условия финансирования рыночные, как и у объекта оценки, корректировка равна нулю.

Корректировка на условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок

Корректировку примем по данным издания Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А. (далее по тексту – «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома»)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,2%	5,4%	12,9%
2. Дома	8,2%	4,8%	11,5%
3. Таунхаусы	8,7%	5,2%	12,2%
4. Коттеджи	9,1%	5,3%	12,8%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг для домов составляет 4,8%-11,5%. В расчет принимаем значение 11,5%, учитывая состояние объекта оценки.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (рыночные условия)

Корректировка цен аналогов по фактору времени не требуется, т.к. предложения о продаже по объектам аналогам актуальны на дату оценки.

Корректировка на месторасположения объекта

Объект оценки и объекты аналоги имеют схожее расположение, корректировка равна 0%.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и объекты аналоги представляют собой жилые дома, корректировка равна нулю.

Корректировка на материал стен

Материал стен объекта оценки и объектов аналогов – бревно. Корректировка равна 0%.

Корректировка на состояние объекта

Объект оценки и объекты аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка равна 0%.

Корректировка на состояние отделки

Состояние отделки объекта оценки и объектов аналогов – требует ремонта. Корректировка равна 0%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки и объекты аналоги имеют коммуникации или возможность их подключения, корректировка принята равной 0.

Корректировка на площадь

Корректировку примем согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома».

Площадь, кв.м		2.Дома, 3.Таунхаусы			
		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

Площадь объекта оценки и объектов аналогов №1 и №2 лежит в интервале «<50 кв.м.», корректировка равна 0%. Площадь объекта аналога №3 лежит в интервале «50-100 кв.м.», корректировка равна 1,07 или 7% в сторону повышения.

Корректировка на наличие надворных построек

Стоимость объекта оценки определяется без учета надворных построек. В стоимость объектов аналогов входит стоимость надворных построек. Корректировку примем по «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1 Дачи, 2 Дома, 4 Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,14	1,09	1,21

Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек лежит в расширенном интервале 1,09-1,21, в расчет принимаем значение в размере 1,14. Корректировка составит $1/1,14 = 0,877$ или 12,3% в сторону понижения.

Корректировка на компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью

У всех объектов-аналогов, как и у объекта оценки, отсутствуют компоненты не связанных с недвижимым имуществом, корректировка равна нулю.

Определение скорректированной стоимости объекта оценки.

Для целей согласования скорректированной стоимости, оценщиком было принято решение об использовании при процедуре согласования результатов всех аналогов.

Вклад в итоговую стоимость аналогов определялся исходя из количества корректировок внесенных в их стоимость¹¹. В соответствии с указанной методологией определяется значимость (вес) каждого из откорректированных значений для последующей оценки окончательного значения рыночной стоимости, которая определяется как средневзвешенное значение откорректированных стоимостей объектов-аналогов. При этом предполагается, что наибольший вес должен быть придан тому объекту аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок.

Пусть количество корректировок i -го аналога равно k_i . Тогда алгоритм расчета весов можно представить в виде следующей последовательности:

1. расчет общей суммы корректировок $K = \sum k_i$;
2. расчет отношений $\mu_i = K / k_i$;
3. расчет весов $w_i = \mu_i / \sum \mu_i$

¹¹ С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.

Таблица 11.2 - Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения без учета стоимости земельного участка	[руб.]		299 750	397 180	607 800
Состав передаваемых прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		299 750	397 180	607 800
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		299 750	397 180	607 800
Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок			Рыночные, торг возможен	Рыночные, торг возможен	Рыночные, торг возможен
Корректировка	[%]		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная стоимость	[руб.]		265 279	351 504	537 903
Период между датами сделок (предложений) и оценки		Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		265 279	351 504	537 903
Скорректированная стоимость единицы сравнения	[руб./м ²]		6 316	7 385	5 379
Характеристики местоположения объекта					
Населенный пункт		Унеча	Унеча	Унеча	Унеча
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики объекта					
Площадь	[м ²]	<50	42,0	47,6	100,0
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	7,0%
Материал стен дома		деревянный	деревянный	деревянный	деревянный
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие коммуникаций или возможность подключения			имеется	имеется	имеется
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки		требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие надворных построек		без учета надворных построек	есть	есть	есть
Корректировка			-12,3%	-12,3%	-12,3%
Суммарная			-12,3%	-12,3%	-5,3%

корректировка по элементу сравнения «Физические характеристики»					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	[%]		-12,3%	-12,3%	-5,3%
Скорректированная стоимость единицы сравнения	[руб./м²]		5 539	6 477	5 094
Участвует ли аналог в итоговом взвешивании результатов			да	да	да
Вес			0,3418	0,3418	0,3165
Средневзвешенная стоимость единицы сравнения	[руб./м²]	5 719			
Площадь жилого дома	[м²]	15			
Стоимость в рамках сравнительного подхода	[руб.]	85 785			
Площадь жилого дома	[м²]	26,5			
Стоимость в рамках сравнительного подхода	[руб.]	151 553			

Расчет рыночной стоимости жилого дома площадью 227,4 кв.м.

Аналог №1

https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_160.4_m_na_uchastke_10_sot.1948738803

Все объявления в уме / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дома

Дом 160.4 м² на участке 10 сот.

4 900 000 Р

8 903 819-50-17

Леонид
Частное лицо
На Avito с 03 июня 2020

Подписаться на продавца

№ 1948738803 | ☎ 774 (+7)

Квартира от застройщика в рассрочку
Беспроцентная рассрочка без первоначального взноса до 6 месяцев от ГК «Надежда»
Жилые комплексы
Ипотека от 4.5%
Рассрочка 0% Акция
пн-пт в 00-18:00, сб 10:00-18:00
подарки-столики
Адрес и телефон
Время

ЖК «ID Kudrovo» от 2,6 млн руб
Квартиры комфорт-класса
10 мин. до метро. Полотки 3 метра. Система «умный дом». Звоните!
Онлайн-покупка
Планировки
Ход строительства
Благоустройство
пн-сб 10:00-18:00
id-kudrovo.ru

Брянская область, Унинский р-н, Унина, Коммунистическая ул., 22 [Показать карту](#)

Продается двухэтажный дом 2004 года постройки, общей площадью 160,4 кв. м, расположенный в центральной черте города Унина. Во всех жилых комнатах (2 этаж) сделан ремонт: натяжные потолки, ламинат, стеклопакеты. В доме газовое отопление, подлючен к центральной канализации и водопроводу. На первом (отопливаемом) этаже расположены ванная с душевой кабиной, парная, сан. узел, гараж на два автомобиля, погреб и подсобное помещение. На прилегающем земельном участке расположен кирпичный утепленный гараж на один автомобиль. Ухоженный, большой двор с плодовыми деревьями и декоративными кустарниками. В конце участка водоем, окруженный плавающими ивами. Хорошие, адекватные соседи. В районе развитая инфраструктура: школа, дошкольные учреждения, поликлиника, железнодорожный и автовокзалы, магазины. Все в шаговой доступности. Документы в полном порядке. Юридическая чистота сделки гарантирована.

Леонид
Частное лицо
на Avito с 03 июня 2020



[Подписаться на продавца](#)

№ 1946735600, ID: 774 (+7)

получите до 1,2 млн! Ставка от 4,5% Новая Атмосфера на Косыгина авт. от 9:00-19:00, сб 10:00-14:00 atmosfera32.ru Адрес и телефон: Брянск [Получить консультацию на сайте](#)

Аналог №2

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-unecha-2355822198>

The screenshot shows the website interface for Domofond.ru. At the top, there is a navigation bar with the site name and links for 'Продажа', 'Аренда', 'Каталог новостроек', 'Еще', 'Дать объявление', and 'Войти'. Below the navigation bar, the breadcrumb trail reads: 'Домофонд > Продажа домов > Брянская область > Унина > Дом > Номер в каталоге: 2355822198'. The main content area features a large price tag '3 800 000' with a small square icon, and the text 'В ипотеку за 32 761 руб. мес.'. To the right, there are buttons for 'В избранное' and 'Получить похожие объявления'. Below this is a large photograph of a two-story house with a blue roof and a blue fence. To the right of the photo, there is a 'Аркадий' badge and text indicating the listing was placed 4 months ago, with 1 other object for sale and 1 month left. A green button with the phone number '+79775716801' is visible. Below the photo, the title 'Дом, 1500 / 120 м²' is followed by a detailed description of the property. At the bottom of the listing, there are icons for 'Создать заметку', 'Распечатать', 'Получать похожие', and 'Пожаловаться'. A section titled 'Информация о предложении' provides additional details: 'Тип: Дом', 'Этажность: 2', 'Расстояние от центра: 2 км', 'Площадь: 1500 / 120 м²', 'Цена: 3 800 000', and 'Цена за м²: 31 667'. On the right side of this section, it also lists 'Дата публикации объявления: 29/2/2020', 'Дата обновления объявления: 30/6/2020', and 'Номер в каталоге: 2355822198'.

Аналог №3

https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_6_sot_1111155230

Все объявления в унече / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дома

В каталог Следи за ценой

Дом 100 м² на участке 6 сот.

3 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 4 июня в 12:43

8 985 194-91-22

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

анн
Частное лицо
На Авито с сентября 2016
Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1111155230, ☎ 7569 (+10)

8 985 194-91-22

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

анн
Частное лицо
На Авито с сентября 2016
Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1111155230, ☎ 7569 (+10)

Площадь дома: 100 м²
Площадь участка: 6 сот.
Расстояние до города: 3 км

Материал стен: кирпич
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1

Брянская область, Унечский р-н, Унеча, ул. Шохочева, 21 [Показать карту](#)

Продается дом кирпичный. Газ. Вода. Все удобства в доме. На территории гараж, баня и сарай. Два просторных двора. Дом продается с мебелью. В доме ремонт. Пластиковые окна. Зашел и живи. Возможен торг.

Краткие характеристики объектов аналогов, выбранных для расчета стоимости объекта оценки, сведены в таблицу 11.3

Таблица 11.3

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сделка или предложение к продаже		Предложение	Предложение	Предложение
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период предложения	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Местоположение				
Населенный пункт	Унеча	Унеча	Унеча	Унеча
Физические характеристики				
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Основная площадь, м ²		160,4	120,0	100,0

Площадь земельного участка, м		1000	1500	600
Наличие коммуникаций или возможность их подключения		имеется	имеется	имеется
Состояние отделки	современный ремонт	комфортный ремонт	комфортный ремонт	комфортный ремонт
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Надворные постройки	без учета надворных построек	есть	есть	есть
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью	без учета	отсутствуют	отсутствуют	мебель
Цена, руб.		4 900 000	3 800 000	3 000 000
Средняя величина стоимости 1 кв.м земельного участка в районе расположения аналога, руб.*		387	368	387
Стоимость земельного участка под объектом-аналогом, руб.**		387 000	552 000	232 200
Стоимость аналога без учета земельного участка, руб.		4 513 000	3 248 000	2 767 800
Цена за 1 м ² , руб.		28 136	27 067	27 678
Источник информации		https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kotted_zhi/dom_160.4_m_na_uchastke_10_sot._1948_738803	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-unecha-2355822198	https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kotted_zhi/dom_100_m_na_uchastke_6_sot._1111155_230

* Удельная стоимость земельного участка определена в таблице 10.2 и 10.4 Отчета.

** Стоимость объекта аналога без земельного участка определена путем вычитания из стоимости объекта аналога с земельным участком, стоимости земельного участка.

Обоснование размера корректирующих поправок, учитывающих различие между объектом оценки и аналогами

В данном параграфе отчета представлено непосредственное внесение корректировок в цены аналогов и/или в цены единиц сравнения. Будут установлены размеры вносимых корректировок.

Ниже представлено описание элементов сравнения и обоснование вводимых корректировок.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

Все объекты аналоги имеют право собственности, рыночная стоимость объекта оценки также определяется при виде права собственности, корректировка равна нулю.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Все объекты-аналоги имеют условия финансирования рыночные, как и у объекта оценки, корректировка равна нулю.

Корректировка на условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок

Корректировку примем по данным издания Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А. (далее по тексту – «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома»)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,2%	5,4%	12,9%
2. Дома	8,2%	4,8%	11,5%
3. Таунхаусы	8,7%	5,2%	12,2%
4. Коттеджи	9,1%	5,3%	12,8%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг для домов составляет 4,8%-11,5%. В расчет принимаем значение 8,2% - среднее значение указанного интервала.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (рыночные условия)

Корректировка цен аналогов по фактору времени не требуется, т.к. предложения о продаже по объектам аналогам актуальны на дату оценки.

Корректировка на месторасположения объекта

Объект оценки и объекты аналоги имеют схожее расположение, корректировка равна 0%.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и объекты аналоги представляют собой жилые дома, корректировка равна нулю.

Корректировка на материал стен

Материал стен объекта оценки и объектов аналогов – кирпич. Корректировка равна 0%.

Корректировка на состояние объекта

Объект оценки и объекты аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка равна 0%.

Корректировка на состояние отделки

Состояние отделки объекта оценки – современный ремонт. Состояние отделки объекта аналога – комфортный ремонт. Корректировка составит «-3 540 руб/кв.м.».

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	13 402	-22 086
	Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки и объекты аналоги имеют коммуникации или возможность их подключения, корректировка принята равной 0.

Корректировка на площадь

Корректировку примем согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома».

		2.Дома, 3.Таунхаусы			
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

Площадь объекта оценки лежит в интервале «>200 кв.м.», корректировка равна 0%. Площадь объектов аналогов лежит в интервале «100-200 кв.м.», корректировка равна 0,96 или 4% в сторону понижения.

Корректировка на наличие надворных построек

Стоимость объекта оценки определяется без учета надворных построек. В стоимость объектов аналогов входит стоимость надворных построек. Корректировку примем по «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1 Дачи, 2 Дома, 4 Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,14	1,09	1,21

Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек, лежит в расширенном интервале 1,09-1,21, в расчет принимаем значение в размере 1,14. Корректировка составит $1/1,14 = 0,877$ или 12,3% в сторону понижения.

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (наличие мебели и техники)

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных домов было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 1-10%. Мебель/техника, при определении рыночной стоимости не учитывается.

Стоимость объекта оценки определяется без учета мебели. В стоимости объектов аналогов №1 и №2 также отсутствует мебель, корректировка равна 0. В стоимости объекта аналога №3 входит мебель. Корректировку принимаем в размере 5% (в разговоре с собственником уточнено, что состояние мебели удовлетворительное).

Определение скорректированной стоимости объекта оценки.

Для целей согласования скорректированной стоимости, оценщиком было принято решение об использовании при процедуре согласования результатов всех аналогов.

Вклад в итоговую стоимость аналогов определялся исходя из количества корректировок внесенных в их стоимость¹². В соответствии с указанной методологией определяется значимость (вес) каждого из откорректированных значений для последующей оценки окончательного значения рыночной стоимости, которая определяется как средневзвешенное значение откорректированных стоимостей объектов-аналогов. При этом предполагается, что наибольший вес должен быть придан тому объекту аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок.

Пусть количество корректировок i -го аналога равно k_i . Тогда алгоритм расчета весов можно представить в виде следующей последовательности:

4. расчет общей суммы корректировок $K = \sum k_i$;
5. расчет отношений $\mu_i = K / k_i$;
6. расчет весов $w_i = \mu_i / \sum \mu_i$

Таблица 11.4 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения без учета стоимости земельного участка	[руб.]		4 513 000	3 248 000	2 767 800
Состав передаваемых прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		4 513 000	3 248 000	2 767 800
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		4 513 000	3 248 000	2 767 800
Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок			Рыночные, торг возможен	Рыночные, торг возможен	Рыночные, торг возможен
Корректировка	[%]		-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная стоимость	[руб.]		4 142 934	2 981 664	2 540 840
Период между датами сделок (предложений) и оценки		Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб.]		4 142 934	2 981 664	2 540 840
Скорректированная стоимость единицы сравнения	[руб./м ²]		25 829	24 847	25 408
Характеристики местоположения объекта					
Населенный пункт		Унеча	Унеча	Унеча	Унеча
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики объекта					
Площадь	[м ²]	227,4	160,4	120,0	100,0
Корректировка	[%]		-4,0%	-4,0%	-4,0%
Материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%

¹² С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.

Наличие коммуникаций или возможность их подключения			имеется	имеется	имеется
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки		современный ремонт	комфортный ремонт	комфортный ремонт	комфортный ремонт
Корректировка	[руб.]		-3 540	-3 540	-3 540
Скорректированная стоимость единицы сравнения	[руб./м²]		22 289	21 307	21 868
Наличие надворных построек		без учета надворных построек	есть	есть	есть
Корректировка			-12,3%	-12,3%	-12,3%
Суммарная корректировка по элементу сравнения "Физические характеристики"			-16,3%	-16,3%	-16,3%
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		без учета	отсутствуют	отсутствуют	мебель
Корректировка	[%]		0%	0%	-5%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	[%]		-16,3%	-16,3%	-21,3%
Скорректированная стоимость единицы сравнения	[руб./м²]		18 656	17 834	17 210
Участствует ли аналог в итоговом взвешивании результатов			да	да	да
Вес			0,3264	0,3264	0,3472
Средневзвешенная стоимость единицы сравнения	[руб./м²]	17 886			
Площадь оцениваемого объекта недвижимости	[м²]	227,4			
Стоимость жилого дома	[руб.]	4 067 276			

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

В соответствии с п.8 ФСО №3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Ввиду того, что для расчета стоимости объектов оценки был использован только один подход - сравнительный, в качестве итоговой величины рыночной стоимости принимается стоимость, полученная в рамках примененного данного подхода.

Таблица 12.1 - Согласование результатов оценки Объекта оценки

Наименование	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб. (округленно)
Жилой дом площадью 227,4 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5	не применялся	-	4 067 276	1,00	не применялся	-	4 067 000
Жилое помещение (дом) площадью 15 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5	не применялся	-	85 785	1,00	не применялся	-	86 000
Жилое помещение (дом) площадью 26,5 кв.м., расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3	не применялся	-	151 553	1,00	не применялся	-	152 000
Земельный участок площадью 1500 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3	не применялся	-	552 000	1,00	не применялся	-	552 000
Земельный участок площадью 1688 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5	не применялся	-	621 184	1,00	не применялся	-	621 000

13. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для понимания степени ликвидности объекта оценки должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности – для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по 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.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное¹³.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹⁴ ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-9	10-18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

Общий вывод о степени ликвидности

В рамках настоящего отчета, оценщик принял решение о низкой величине показателя ликвидности для объекта оценки. В первую очередь это обусловлено сложившейся ситуацией на рынке коммерческой недвижимости, параметрами и характеристиками местоположения объекта оценки. Срок реализации объекта оценки, с учетом всех его характеризующих факторов, может составить около 9 месяцев.

Определение ликвидационной стоимости объекта оценки

Базовой концепцией оценки объектов в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции является концепция вынужденности и ускоренности реализации объектов. Концепция вынужденности и ускоренности реализации объектов состоит в том, что реализация объектов носит экономически вынужденный характер, который обуславливает необходимость сокращения периода экспозиции.

Экономическая вынужденность реализации объектов может быть внешней, или внешней и внутренней. Внешняя экономическая вынужденность реализации объектов обусловлена необходимостью выполнения обязательств или другими внешними факторами. Внешняя экономическая вынужденность реализации имущества и имущественных прав должников существует

¹³ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.: ил.

¹⁴ Согласно указанным выше рекомендациям, Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

всегда, независимо от того, какие процедуры применяются по отношению к должнику. Внешняя экономическая вынужденность реализации объектов залога существует всегда из-за необходимости выполнения обязательств перед залогодержателем, независимо от того, какие процедуры применяются по отношению к залогодателю. Внутренняя экономическая вынужденность реализации объектов возникает в ситуациях, в которых отрицательные условно-денежные потоки, связанные с контролем этих объектов, превышают положительные условно-денежные потоки, связанные с их контролем. При этом следует учитывать, что внутренняя экономическая вынужденность реализации объектов всегда возникает, если объект перестает использоваться для получения экономических выгод. Ускоренность реализации объектов может быть обусловлена как внешней, так и внутренней экономической вынужденностью реализации. Ускоренность реализации объектов означает необходимость установления при осуществлении оценки фиксированного периода экспозиции этих объектов, который короче разумно длинного периода экспозиции таких объектов. При этом оценка объектов осуществляется исходя из продолжительности фиксированного периода экспозиции этих объектов.

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле 13.1:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}, \quad (13.1)$$

где: V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течении года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (V_m) определяется согласно требованиям действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) определен путем проведения опросов представителей риэлтерских компаний. Срок экспозиции подобных объектов принят на уровне 12 месяцев.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f), который условно может быть приравнен к нулю: Установленный фиксированный период экспозиции принимается Оценщиком в размере 180 дней (0,50 года).

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d), которое осуществляется с использованием результатов выполнения предыдущих этапов:

$$t_d = t_r - t_f, \quad (13.2)$$

где: t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

$t_d = 1,0 - 0,50 = 0,50$ (лет)

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным.

По информации «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в рублях» (Бюллетень банковской статистики, №5 (324) – http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27924/Bbs2005_r.pdf) средняя годовая ставка по банковским кредитам на срок от 91 до 180 дней равна 8,88% (0,088).

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитным организациям в рублях

1	Всего									10
	2	3	4	5	6	7	8	9		
2019 год										
январь	8,23	9,65	10,22	9,84	9,25	9,77	9,31	9,56	9,36	
февраль	8,41	10,00	10,29	9,95	9,29	10,19	8,85	9,74	10,88	
март	8,22	9,90	10,19	9,67	9,32	10,15	9,42	9,85	11,16	
апрель	8,15	9,79	10,23	10,04	9,25	10,05	9,23	9,63	10,78	
май	8,19	9,88	10,05	9,86	9,22	10,06	9,07	9,66	9,53	
июнь	8,13	9,72	10,07	10,09	9,11	9,95	8,62	9,35	11,07	
июль	7,72	9,63	9,81	9,95	8,82	9,84	9,04	9,51	10,70	
август	7,53	9,42	9,86	9,62	8,61	9,35	8,66	8,97	10,82	
сентябрь	7,37	9,13	9,47	9,26	8,29	9,44	8,58	9,01	9,98	
октябрь	7,31	8,40	9,31	8,94	8,17	9,41	9,09	9,30	11,00	
ноябрь	6,94	8,33	9,19	8,41	7,88	9,21	8,82	9,03	10,88	
декабрь	6,79	8,37	9,23	8,59	7,83	8,48	7,95	8,26	10,03	
2020 год										
январь	6,56	7,85	8,78	8,72	7,47	8,90	7,77	8,43	12,30	
февраль	6,51	8,02	8,29	8,07	7,47	8,53	7,38	8,03	8,63	
март	6,60	8,69	8,88	8,05	7,84	8,53	7,78	8,20	7,11	

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется следующая таблица.

Таблица 13.1 – Значение коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И. Маркуса и А.А. Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная

Учитывая ситуацию, сложившуюся на рынке, количество потенциальных покупателей на данный момент среднее, коэффициент эластичности спроса равен 0,85.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L)

Таблица 13.2 – Расчет коэффициента k_L

Наименование показателя	Обозначение	Значение
Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость объекта оценки	K_e	0,85
Годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь)	i	0,088
Количество периодов начисления процентов в течение года	m	12
Период дисконтирования, лет	t_d	0,50
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки	k_L	0,814

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в следующей таблице.

Таблица 13.3 – Расчет ликвидационной стоимости

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (округленно)	k_L	Ликвидационная стоимость, руб. (округленно)
Жилой дом площадью 227,4 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5	4 067 000	0,814	3 311 000
Жилое помещение (дом) площадью 15 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5	86 000	0,814	70 000
Жилое помещение (дом) площадью 26,5 кв.м., расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3	152 000	0,814	124 000
Земельный участок площадью 1500 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.3	552 000	0,814	449 000
Земельный участок площадью 1688 м ² , расположенный по адресу: Брянская обл., г. Унеча, ул. Минская, д.5	621 000	0,814	505 000

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5

Истцу представителю ПАО Сбербанк в лице
✓ филиала - Среднерусского банка ПАО
Сбербанк,
г. Брянск, пр. Ленина, д. 10Б

Ответчикам Коваленко Андрею Петровичу,
Минская ул., д. 5, г. Унеча, Брянская
область, 243300

Байдо Владимиру Владимировичу,
Пролетарская ул., д. 18, кв. 34, г. Унеча,
Брянская область, 243300
проживает по адресу: Брянская область,
г. Унеча, ул. Горького, д. 1, кв. 27

Коваленко Елене Николаевне,
Октябрьская ул., д. 8, кв. 22, г. Унеча,
Брянская область, 243300

Рубан Александру Михайловичу,
Ленина ул., д. 19, кв. 45, г. Унеча, Брянская
область, 243300

Тимошенко Юрию Дмитриевичу,
Пролетарская ул., д. 18, кв. 45, г. Унеча,
Брянская область, 243300

18.02.19. 1112

Унечский районный суд Брянской области направляет Вам копию решения суда по гражданскому делу № 2-3/2019 по иску Публичного акционерного общества Сбербанк в лице филиала – Среднерусского банка ПАО Сбербанка к Коваленко Андрею Петровичу, Байдо Владимиру Владимировичу, Коваленко Елене Николаевне, Рубан Александру Михайловичу, Тимошенко Юрию Дмитриевичу о расторжении кредитного договора и взыскании задолженности, для сведения.

Приложение: копия определения на 10-ти листах всем адресатам.

Судья

Л.И. Изотова

Литвинов Л.В.
8(48351)2-22-82

Среднерусский банк
Вх. № 8605/1595
от 22.02.2019



РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08 февраля 2019 года

г. Унеча

Унечский районный суд Брянской области в составе:
председательствующего судьи Изотовой Л.И.,
при секретаре Латышевой Л.В.,
с участием представителя истца - ПАО «Сбербанк России» в лице филиала –
Среднерусского банка ПАО «Сбербанк России» - Цыбульского Д.С.,
ответчиков Коваленко А.П., Рубан А.М., Тимошенко Ю.Д.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице филиала –
Среднерусского банка публичного акционерного общества «Сбербанк России»
к Коваленко Андрею Петровичу, Байдо Владимиру Владимировичу, Коваленко
Елене Николаевне, Рубан Александру Михайловичу, Тимошенко Юрию
Дмитриевичу о расторжении кредитного договора и взыскании кредитной
задолженности,

УСТАНОВИЛ:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» в лице филиала –
Среднерусского банка публичного акционерного общества «Сбербанк России»
(далее ПАО Сбербанк) обратилось в суд с иском к Коваленко Андрею
Петровичу, Байдо Владимиру Владимировичу, Коваленко Елене Николаевне,
Рубан Александру Михайловичу, Тимошенко Юрию Дмитриевичу о
расторжении кредитного договора и взыскании задолженности, указывая, что
14 декабря 2007 года между ОАО «Сбербанк России» и Коваленко А.П.
был заключен кредитный договор № 45507/15475 о выдаче кредита на сумму
4 000 000 рублей на срок 230 мес. под 12,25% годовых.

Кредит выдавался на инвестирование строительства жилого дома,
расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5.

Были заключены договоры поручительства:

№ 45507/15475-1 от 14.12.2007 г. с Байдо Владимиром Владимировичем;

№ 45507/15475-2 от 14.12.2007 г. с Коваленко Еленой Николаевной;

№ 45507/15475-3 от 14.12.2007 г. с Рубаном Александром
Михайловичем;

№ 45507/15475-4 от 14.12.2007 г. с Тимошенко Юрием Дмитриевичем.

Также был заключен договор ипотеки № 45507/15475-1 от 14.12.2007
года, в соответствии с п. 1.2 которого предметом залога является:

- жилое помещение (дом) общей площадью 15 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5;

- жилое помещение (дом) общей площадью 26,5 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3;

- земельный участок общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3, кадастровый номер 32:27:430323:0007;

земельный участок, общей площадью 1688 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, кадастровый номер 32:27:430323:0005.

Предмет залога оценен в 1 989 000 рублей.

Однако, в течение действия кредитного договора Коваленко А.П. нарушал условия договора, а именно: платежи в счет погашения задолженности производились не в полном объеме и с нарушением сроков. Поэтому образовалась задолженность в размере 2 141 529 рублей 81 копейка, из них: неустойка за просроченные проценты – 6 764 рубля 62 копейки; неустойка за просроченный основной долг – 8 724 рубля 78 копеек; просроченные проценты 126 109 рублей 94 копейки; просроченный основной долг – 1 999 930 рублей 47 копейки.

Банком были направлены требования о возврате кредита. Данные требования до настоящего момента не выполнены.

Истец просил суд расторгнуть кредитный договор № 45507/15475 от 14 декабря 2007 года и взыскать в солидарном порядке с Коваленко Андрея Петровича, Байдо Владимира Владимировича, Коваленко Елены Николаевны, Рубан Александра Михайловича, Тимошенко Юрия Дмитриевича в пользу публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице филиала - Среднерусского банка публичного акционерного общества «Сбербанк России» задолженность по кредитному договору № 45507/15475 от 14 декабря 2007 года в сумме 2 141 529 руб. 81 коп. и расходы по уплате государственной пошлины в размере 24 907 руб. 65 коп..

Обратить взыскание на предмет залога:

- жилое помещение (дом) общей площадью 15 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5;

- жилое помещение (дом) общей площадью 26,5 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3;

- земельный участок, общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3, кадастровый номер 32:27:430323:0007;

- земельный участок, общей площадью 1688 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, кадастровый номер 32:27:430323:0005, установив начальную продажную стоимость предмета залога – 1 989 000 руб..

В судебном заседании представитель истца – ПАО «Сбербанк России» в лице филиала - Среднерусского банка ПАО «Сбербанк России» - Цыбульский Д.С. изменил иски требования, просил суд:

- расторгнуть кредитный договор № 45507/15475 от 14 декабря 2007 года, заключенный между публичным акционерным обществом «Сбербанк России» и Коваленко Андреем Петровичем;

- взыскать с Коваленко Андрея Петровича, Байдо Владимира Владимировича, Коваленко Елены Николаевны, Рубан Александра Михайловича, Тимошенко Юрия Дмитриевича в пользу публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице филиала – Среднерусского банка ПАО «Сбербанк России» в солидарном порядке сумму задолженности по кредитному договору № 45507/15475 от 14 декабря 2007 года по состоянию на 11.10.2018 года в размере 1 843 829 рублей 81 копейка, расходы по экспертизе - 48750 рублей, государственной пошлине – 24 907 рублей 65 копеек;

- признать право ипотеки в силу закона ПАО «Сбербанк России» в лице Брянского отделения № 8605 на жилой дом (назначение: жилое, 2-этажный (подземный -0), общая площадь 227,4 кв.м., инв. № 2890, лит А, кадастровый номер № 32:27:0430323:101, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, принадлежащий на праве собственности Коваленко Андрею Петровичу;

- обратиться взыскание на жилой дом (назначение: жилое, 2-этажный (подземный -0), общая площадь 227,4 кв.м., инв. № 2890, лит А, кадастровый номер № 32:27:0430323:101, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, путем продажи с публичных торгов, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 3 903 200 рублей, то есть 80 % от рыночной стоимости, равной 4 879 000 рублей, установленной в заключении экспертов ООО «Эксперт – Альянс» № 112 от 24 января 2019 года;

- обратиться взыскание на предмет договора ипотеки № 45507/15475-1 от 14.12.2007 года путем продажи с публичных торгов:

жилое помещение (дом) общей площадью 15 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 72 800 рублей, то есть 80 % от рыночной стоимости, равной 91 000 рублей, установленной в заключении экспертов ООО «Эксперт – Альянс» № 112 от 24 января 2019 года;

жилое помещение (дом) общей площадью 26,5 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 129 600 рублей, то есть 80 % от рыночной стоимости, равной 162 000 рублей, установленной в заключении экспертов ООО «Эксперт – Альянс» № 112 от 24 января 2019 года;

земельный участок общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3, кадастровый номер 32:27:430323:0007, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 444 000 рублей, то есть 80 % от рыночной стоимости, равной 555 000 рублей, установленной в заключении экспертов ООО «Эксперт – Альянс» № 112 от 24 января 2019 года;

земельный участок общей площадью 1688 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, кадастровый номер

32:27:430323:0005, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 500 000 рублей, то есть 80 % от рыночной стоимости, равной 625 000 рублей, установленной в заключении экспертов ООО «Эксперт – Альянс» № 112 от 24 января 2019 года.

В судебном заседании ответчик Коваленко А.П. (он же представитель по доверенности ответчика Коваленко Е.Н.) иск признал частично по тем основаниям, что отвечать за неисполненное кредитное обязательство он должен сам без взыскания суммы задолженности в солидарном порядке с поручителей.

В судебном заседании ответчик Рубан А.М. иск не признал, утверждая, что в кредитном договоре и в договоре поручительства он не расписывался, о существовании данных документов узнал, когда Банк стал предъявлять претензии по кредитной задолженности в 2017 году, считает, что его подписи в данных документах подделаны. Кроме того, предоставленная при оформлении договора поручительства справка о его доходах для получения ссуды (оформления поручительства) в Унечском отделении № 5586 Сбербанка России (приложение № 3) № 788 от 2007 года не входит в перечень документов, необходимых к обязательному предоставлению при заключении договора поручительства.

В судебном заседании ответчик Тимошенко Ю.Д. иск не признал, утверждая, что в кредитном договоре и в договоре поручительства он не расписывался, также считает, что его справка, предоставленная при оформлении договора поручительства о его доходах для получения ссуды (оформления поручительства) в Унечском отделении № 5586 Сбербанка России (приложение № 3) № 789 от 26.11. 2007 года не входит в перечень документов, необходимых к обязательному предоставлению при заключении договора поручительства. На проведении почерковедческой экспертизы не настаивал.

В судебное заседание ответчики Коваленко Е.Н., Байдо В.В. не явились, надлежащим образом извещены о месте и времени рассмотрения дела.

Суд в силу ст. 167 ГПК РФ счел возможным рассмотреть дело в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Выслушав объяснения представителя истца, ответчиков, изучив материалы гражданского дела, суд пришел к следующему.

В соответствии со ст. 819 ГК РФ по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на неё.

Из материалов дела следует, что 14 декабря 2007 года между ОАО «Сбербанк России» и Коваленко А.П. был заключен кредитный договор № 45507/15475 в сумме 4 000 000 рублей на срок 230 мес. под 12,25% годовых на инвестирование строительства жилого дома, расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5.

При заключении кредитного договора были заключены договоры поручительства:

№ 45507/15475-1 от 14.12.2007 г. с Байдо Владимиром Владимировичем;

№ 45507/15475-2 от 14.12.2007 г. с Коваленко Еленой Николаевной;

№ 45507/15475-3 от 14.12.2007 г. с Рубаном Александром Михайловичем;

№ 45507/15475-4 от 14.12.2007 г. с Тимошенко Юрием Дмитриевичем;

Также заключен договор ипотеки № 45507/15475-1 от 14.12.2007 г. (зарегистрирован 20.12.2007 года ЕГРН 32-32-09/005/2007-761), предметом которого является передача залогодателем Коваленко А.П. в залог залогодержателю ПАО Сбербанк:

- жилого помещения (дома) общей площадью 15 кв.м., расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5;

- жилого помещения (дома) общей площадью 26,5 кв.м., расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3;

- земельного участка общей площадью 1500 кв.м., расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3, кадастровый номер 32:27:430323:0007;

- земельного участка общей площадью 1688 кв.м., расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, кадастровый номер 32:27:430323:0005.

Предмет залога оценен в 1 989 000 руб.

В связи с образовавшейся задолженностью ПАО Сбербанк были направлены требования Коваленко А.П. от 05.07.2018 года о досрочном возврате кредита и расторжении кредитного договора. Однако, действий со стороны ответчика по погашению кредиторской задолженности не последовало.

На основании ч. 1 ст. 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

В случаях, когда срок возврата договором не установлен или определен моментом востребования, сумма займа должна быть возвращена заемщиком в течение тридцати дней со дня предъявления займодавцем требования об этом, если иное не предусмотрено договором.

Согласно ч. 1 ст. 819 ГК РФ по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

В соответствии с ч. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной.

Установлено, что заемщиком неоднократно допускались нарушения обязательств, что выразилось в несвоевременном и недостаточном внесении платежей в счет погашения кредита.

Как предусмотрено п. 1 ст. 363 Гражданского кодекса Российской Федерации, при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают

перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства (п. 2).

Лица, совместно давшие поручительство, отвечают перед кредитором солидарно, если иное не предусмотрено договором поручительства (пункт 3).

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Для проверки обоснованности вышеуказанных доводов сторон по заключению кредитного договора и договоров поручительства согласно определению от 21 ноября 2018 года судом по делу была назначена комплексная почерковедческая и строительно-техническая экспертиза в ООО «Эксперт-Альянс».

Из заключения экспертов Суворова А.Ю., Баркова А.В. Клейнос Г.В. № 112 от 24 января 2019 года (выводы) следует, что:

1) подлежащие исследованию подписи от имени Рубан А.М., расположенные:

- справа от слов «Рубан Александр Михайлович» в графе «ознакомлен (ы): Поручитель» в правой средней части шестой страницы кредитного договора № 45507/15475 от 14 декабря 2007 года;

- ниже слов «Рубан Александр Михайлович» в графе «(подпись) (Ф.И.О., полностью заполняется Поручителем)» в нижней части второй страницы договора поручительства № 45507/15475-3 от 14 декабря 2007 года, выполнены Рубан Александром Михайловичем, образцы подписи которого представлены на исследование (заключение по почерковедческой экспертизе);

2) рыночная стоимость жилого дома общей площадью 227,4 кв.м. (без учета земельного участка), расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, по состоянию на 12.01.2019 года с учетом округления составляет 4 879 000 рублей;

3) рыночная стоимость жилого дома общей площадью 15,0 кв.м. расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, по состоянию на 12.01.2019 года с учетом округления составляет 91 000 рублей;

4) рыночная стоимость жилого помещения (дома) общей площадью 26,5 кв.м., расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3, по состоянию на 12.01.2019 года с учетом округления составляет 162 000 рублей;

5) рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1500 кв.м., расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3, кадастровый номер 32:27:430323:0007, по состоянию на 12.01.2019 года с учетом округления составляет 555 000 рублей;

б) рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1688 кв.м., расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, кадастровый номер 32:27:430323:0005, по состоянию на 12.01.2019 года с учетом округления составляет 625 000 рублей.

Ответчик Рубан А.М. поставил под сомнение заключение экспертов № 112 от 24 января 2019 года, однако убедительных доводов в опровержение выводов, изложенных в заключении, не представил.

Заключение экспертов составлено и выдано на основании судебного определения, проведено экспертами, имеющими необходимую квалификацию и специальные познания в соответствующей области, эксперты были предупреждены об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения. Заключение выполнено с соблюдением требований, предъявляемых к производству экспертизы Федеральным законом от 31.05.2001 года № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", а также требований ст. 86 ГПК РФ. В заключении подробно описаны произведенные исследования, указаны сделанные на их основании выводы, приведены обоснованные заключения, указаны сведения об экспертах.

Оценивая указанное заключение, суд принимает его в качестве допустимого и объективного доказательства.

В силу ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Подлежат отклонению вышеуказанные доводы ответчиков Рубан А.М. и Тимошенко Ю.Д. о незаконности заключений кредитного договора и договоров поручительства, поскольку в силу ст. 56 ГПК РФ не представлено доказательств обоснованности их возражений.

Проанализировав условия кредитного договора и договоров поручительства, руководствуясь приведенными выше правовыми нормами, установив ненадлежащее исполнение заемщиком принятых на себя обязательств по кредитному договору, суд приходит к выводу о наличии оснований для солидарного взыскания с ответчиков указанной по состоянию на 11.10.2018 года выше измененной суммы задолженности по кредитному договору.

Согласно ст. 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Согласно выписке из ЕГРН от 24.08.2018 года № 32-0-1-102/4201/2018-793 на земельном участке, расположенном по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, построен жилой дом (назначение: жилое, 2-этажный (подземный -0), общая площадь 227,4 кв.м., инв. № 2890, лит А, кадастровый номер № 32:27:0430323:101, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, принадлежащий на праве собственности Коваленко Андрею Петровичу.

Статьей 1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено возникновение ипотеки в силу закона в случаях, если в силу ч. 1 ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

Пунктом 5.3.3 кредитного договора установлена обязанность заемщика использовать кредит на цели, указанные в п. 1.1 кредитного договора и предоставить кредитору в течение 2-х месяцев от даты выдачи кредита, но не позднее 3-х месяцев с даты оформления объекта недвижимости в собственность заемщика, документы, подтверждающие право собственности заемщика на построенный объект недвижимости: свидетельство о праве собственности.

Коваленко А.П. в нарушение условий заключенного кредитного договора документы в банк не предоставил, ипотеку в силу закона не зарегистрировал.

Таким образом, ипотека в силу закона возникла в отношении жилого дома, расположенного по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, построенного за счет кредитных средств по кредитному договору № 45507/15475 от 14 декабря 2007 года.

В соответствии со ст. 50 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также ст. 348 ГК РФ залогодатель вправе обратиться с иском о взыскании на имущество, находящееся в залоге, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченных ею обязательств.

В соответствии с п. 1 ст. 334 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

В соответствии с п. 1 ст. 349 Гражданского кодекса Российской Федерации обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, если сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки (абз. 3 п. 1 ст. 54.1 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Вместе с тем, судом установлено и ответчиками не оспорено, что задолженность ответчика по кредитному договору по состоянию на 11.10.2018 года составила 1 843 829 рублей 81 копейка, что составляет более чем пять процентов (315 600 рублей) от стоимости предмета залога (6 312 000 рублей).

Согласно подп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом.

Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной 80% рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

В силу пункта 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с данным Законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных этим Законом.

Таким образом, требования ПАО Сбербанк подлежат удовлетворению в полном объеме, необходимо расторгнуть спорный кредитный договор, с ответчиков в солидарном порядке взыскать задолженность по кредитному договору по состоянию на 11.10.2018 года в сумме 1 843 829 рублей 81 копейка, в силу ст. 98 ГПК РФ расходы по экспертизе (платежное поручение № 960683 от 19.12.2018 года) - 48750 рублей, государственной пошлине - 24 907 рублей 65 копеек; а также признать право ипотеки на спорное имущество и обратить взыскание на заложенное имущество, определив его начальную продажную стоимость на торгах в размере 80% рыночной стоимости такого имущества, установленной в заключении экспертов ООО «Эксперт - Альянс» № 112 от 24 января 2019 года.

Руководствуясь ст.ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования публичного акционерного общества «Сбербанк» в лице филиала - Среднерусского банка публичного акционерного общества «Сбербанк» удовлетворить.

Расторгнуть кредитный договор № 45507/15475 от 14 декабря 2007 года, заключенный между публичным акционерным обществом «Сбербанк России» и Коваленко Андреем Петровичем.

Взыскать с Коваленко Андрея Петровича, Байдо Владимира Владимировича, Коваленко Елены Николаевны, Рубан Александра Михайловича, Тимошенко Юрия Дмитриевича в пользу публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице филиала - Среднерусского банка ПАО «Сбербанк России» в солидарном порядке сумму задолженности по кредитному договору № 45507/15475 от 14 декабря 2007 года по состоянию на 11.10.2018 года в размере 1 843 829 рублей 81 копейка, расходы по экспертизе 48750 рублей, государственной пошлине - 24 907 рублей 65 копеек.

Признать право ипотеки в силу закона ПАО «Сбербанк России» в лице Брянского отделения № 8605 на жилой дом (назначение: жилое, 2-этажный (подземный -0), общая площадь 227,4 кв.м., инв. № 2890, лит А, кадастровый

номер № 32:27:0430323:101, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, принадлежащий на праве собственности Коваленко Андрею Петровичу.

Обратить взыскание на жилой дом (назначение: жилое, 2-этажный (подземный -0), общая площадь 227,4 кв.м, инв. № 2890, лит А, кадастровый номер № 32:27:0430323:101, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, путем продажи с публичных торгов, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 3 903 200 рублей, то есть 80 % от рыночной стоимости, равной 4 879 000 рублей, установленной в заключении экспертов ООО «Эксперт – Альянс» № 112 от 24 января 2019 года.

Обратить взыскание на предмет договора ипотеки № 45507/15475-1 от 14.12.2007 года путем продажи с публичных торгов:

жилое помещение (дом) общей площадью 15 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 72 800 рублей, то есть 80 % от рыночной стоимости, равной 91 000 рублей, установленной в заключении экспертов ООО «Эксперт – Альянс» № 112 от 24 января 2019 года;

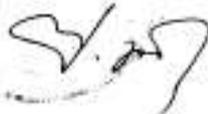
жилое помещение (дом) общей площадью 26,5 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 129 600 рублей, то есть 80 % от рыночной стоимости, равной 162 000 рублей, установленной в заключении экспертов ООО «Эксперт – Альянс» № 112 от 24 января 2019 года;

земельный участок общей площадью 1500 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 3, кадастровый номер 32:27:430323:0007, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 444 000 рублей, то есть 80 % от рыночной стоимости, равной 555 000 рублей, установленной в заключении экспертов ООО «Эксперт – Альянс» № 112 от 24 января 2019 года;

земельный участок общей площадью 1688 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, г. Унеча, ул. Минская, д. 5, кадастровый номер 32:27:430323:0005, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 500 000 рублей, то есть 80 % от рыночной стоимости, равной 625 000 рублей, установленной в заключении экспертов ООО «Эксперт – Альянс» № 112 от 24 января 2019 года.

Решение может быть обжаловано в Брянский областной суд через Унечский районный суд Брянской области путём подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья
Копия верна:
Судья



Л.И. Изотова

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01054
номер свидетельства

**Тисленко
Вадим Евгеньевич**

ИНН 323405530122

241050, Брянская область, г. Брянск, ул. Любезного, д. 3, кв. 12

Паспорт: серия 1599 № 087659, выдан Отделом внутренних дел Советского района
г. Брянска, код подразделения 322-003, 20.01.2000

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000617-1

« 09 » ноября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Тисленко Вадиму Евгеньевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 09 » ноября 2017 г. № 21

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » ноября 2020 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ S591R/776/00019/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № S591R/776/00019/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Тисленко Вадим Евгеньевич
Местонахождение: 241050, г. Брянск, ул. Любезного, дом 3
ИНН 323405530122

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «23» сентября 2019г. и действует до «22» сентября 2020г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/В.П. Дыдылева/

Страхователь:

/В.Е. Тисленко /

Место и дата выдачи полиса:
г. Брянск «10» сентября 2019 г.

Полис № S591R/776/00019/9



СМАО

дубликат
от 05.10.2016

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"Городской центр оценки и консалтинга"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 3255046536

Адрес: 241035, г. Брянск, ул. Институтская, д. 15, офис 313

Свидетельство № 1057

Дата выдачи: 24 июля 2007



Генеральный директор

А.И. Вяселева