

23 января 2017 г.

125284, г. Москва, Беговая ул., д. 3 стр. 1 эт. 22

КБ "Москоммерцбанк" (АО)

Начальнику отдела методологии и оценки

залогов Овсянникову С.С.

Отчет об оценке № МосКБ-9/1-17 «Определение рыночной и ликвидационной стоимостей жилого дома, общей площадью 268,6 кв. м, расположенного на земельном участке, кадастровый номер 50:12:0070214:0006, общей площадью 1 987,0 кв. м, по адресу: Московская область, Мытищинский район, Жостовский с.о., д. Манюхино, д. 94».

Дата оценки: 13 января 2017 г.

Оценочная компания: DPLT

Москва, 2017



Исполнительное резюме.

В соответствии с Дополнительным соглашением № МоскБ-9/1-17 от 13 января 2017 г. к договору № МоскБ-9 от 29.10.2014 г. специалистами DPLT (ООО «ДиПиЭлТи») проведена оценка и подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости жилого дома, общей площадью 268,6 кв. м. расположенного на земельном участке, кадастровый номер 50:12:0070214:0006, общей площадью 1 987,0 кв. м, по адресу: Московская область, Мытищинский район, Жостовский с.о., д. Манюхино, д. 94 (далее по тексту Объект оценки).

Предполагаемое использование результатов оценки – для уточнения исковых требований.

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 13 января 2017 г.

Проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки составляют:

Объект оценки	Рыночная стоимость		Ликвидационная стоимость	
Жилой дом, общей площадью 268,6 кв. м, расположенный на земельном участке, кадастровый номер 50:12:0070214:0006, общей площадью 1 987,0 кв. м, по адресу: Московская область, Мытищинский район, Жостовский с.о., д. Манюхино, д. 94	17 282 798	290 478	10 434 686	Десять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи шестьсот восемьдесят шесть рублей
	Семнадцать миллионов двести восемьдесят две тысячи семьсот девяносто восемь рублей	Двести девяносто тысяч четыреста семьдесят восемь долларов США		
	в том числе жилой дом, общей площадью 268,6 кв. м:		175 379	Сто семьдесят пять тысяч триста семьдесят девять долларов США
	10 992 791	184 760		
	Десять миллионов девятьсот девяносто две тысячи семьсот девяносто один рубль	Сто восемьдесят четыре тысячи семьсот шестьдесят долларов США		
	в том числе земельного участка, общей площадью 1 987,0 кв. м:		105 718	
	6 290 007	105 718		
Шесть миллионов двести девяносто тысяч семь рублей	Сто пять тысяч семьсот восемнадцать долларов США			

по курсу, установленному ЦБ РФ на дату определения стоимости (59,4978 руб./долл. США).

Развернутый анализ и расчет величины рыночной стоимости представлены в тексте настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся в отчете допущения и ограничивающие условия.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет направленный Вам Отчет.

При возникновении вопросов по Отчету, мы готовы в любое удобное для Вас время предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

С уважением,
Директор Управления по работе
с кредитными организациями
ООО «ДиПиЭлТи»



Е. В. Карасева

Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик, Трубицын Илья Михайлович, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

➤ Факты, содержащиеся в данном Отчете, верны и соответствуют действительности.

➤ Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

➤ Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой имущественной заинтересованности в оцениваемом объекте, у него отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

➤ Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

➤ Оценка была произведена в соответствии с законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, № 298, № 299, Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития № 611 от 25 сентября 2014 г., Федеральным стандартом оценки № 9, утвержденным приказом Министерства экономического развития № 327 от 01 июня 2015 г.

➤ Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утверждённый решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол № 07-Р.

➤ Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, были собраны с использованием всех знаний и умений Оценщика, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик:



Трубицын И.М.

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. <i>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</i>	<i>6</i>
1.2. <i>РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</i>	<i>6</i>
1.3. <i>ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	<i>6</i>
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1 <i>ОПИСАНИЕ ПРАВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОЦЕНКЕ В РАМКАХ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА</i>	<i>8</i>
3.2 <i>ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	<i>8</i>
3.3 <i>ВЫВОД О ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	<i>29</i>
3.4 <i>АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ</i>	<i>30</i>
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
4.1 <i>АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 31</i>	
4.2 <i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	<i>34</i>
4.3 <i>ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</i>	<i>35</i>
4.4 <i>ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 37</i>	
4.4.1. <i>Анализ фактических данных о ценах предложений</i>	<i>40</i>
4.4.2. <i>Основные выводы</i>	<i>41</i>
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
5.1 <i>АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК УСЛОВНО-ОСВОБОЖДЕННОГО</i>	<i>43</i>
5.2 <i>АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ</i>	<i>43</i>
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	44
6.1. <i>МЕТОДИКА РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</i>	<i>44</i>
6.2. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО</i>	<i>44</i>
6.3. <i>ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ</i>	<i>50</i>
6.4. <i>ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ</i>	<i>50</i>
6.5. <i>ВЫБОР МЕТОДА РАСЧЕТА</i>	<i>50</i>
6.5.1 <i>Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах</i>	<i>51</i>
6.5.2 <i>Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах</i>	<i>52</i>
6.6. <i>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	<i>52</i>
7. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.	60
8. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	61
9. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	62
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	63
10.1. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВРЕМЕНИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ</i>	<i>63</i>
10.2. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТОРА (СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ)</i>	<i>63</i>
10.3. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДОХОДНОСТИ КРЕДИТОРА</i>	<i>65</i>
10.4. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПРОЧИХ ЗАТРАТ</i>	<i>65</i>
10.5. <i>РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ</i>	<i>65</i>
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	67

12. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	68
12.1. <i>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</i>	68
12.2. <i>СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....</i>	68
12.3. <i>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ</i>	68
12.4. <i>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....</i>	68
12.5. <i>ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i>	69
12.6. <i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</i>	70
12.7. <i>ПРЕДЕЛЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</i>	71
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	72
13.1. <i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....</i>	73
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	82
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	84
18. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	85
19. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	88
20. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	104

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки является жилой дом, общей площадью 268,6 кв. м, расположенный на земельном участке, кадастровый номер 50:12:0070214:0006, общей площадью 1 987,0 кв. м, по адресу: Московская область, Мытищинский район, Жостовский с.о., д. Манюхино, д. 94.

1.2. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

По состоянию на дату оценки, 13 января 2017 г., при оценке использовался сравнительный подход. Расчеты в рамках доходного и затратного подходов не производились. Результаты, полученные в рамках применения каждого подхода, представлены в Таблице 1.1.

Табл. 1.1

Наименование подходов	Стоимость, определенная в рамках каждого из подходов, руб. (НДС не облагается)
Сравнительный	17 282 798
Доходный	Обоснованно не применялся
Затратный	Обоснованно не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 13 января 2017 г., составляет:

17 282 798 руб.

(Семнадцать миллионов двести восемьдесят две тысячи семьсот девяносто восемь рублей).

или

290 478 долл. США

(Двести девяносто тысяч четыреста семьдесят восемь долларов США).

по курсу, установленному ЦБ РФ на дату определения стоимости (59,4978 руб./долл. США).

в том числе:

Стоимость жилого дома, общей площадью 268,6 кв. м	Стоимость земельного участка, общей площадью 1 987,0 кв. м
10 992 791	6 290 007
Десять миллионов девятьсот девяносто две тысячи семьсот девяносто один рубль 184 760	Шесть миллионов двести девяносто тысяч семь рублей 105 718
Сто восемьдесят четыре тысячи семьсот шестьдесят долларов США	Сто пять тысяч семьсот восемнадцать долларов США

Ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию на 13 января 2017 г., составляет:

10 434 686 руб.

(Десять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи шестьсот восемьдесят шесть рублей).

или

175 379 долл. США

(Сто семьдесят пять тысяч триста семьдесят девять долларов США).

по курсу, установленному ЦБ РФ на дату определения стоимости (59,4978 руб./долл. США).

2. Задание на оценку¹

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> Жилой дом, общей площадью 268,6 кв. м; Земельный участок для ведения личного подсобного ХОЗЯЙСТВА, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 1 987,0 кв. м.
Местонахождение объекта оценки	Московская область, Мытищинский район, Жостовский с.о., д. Маннохино, д. 94
Собственник объекта оценки	Калита Елена Анатольевна
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для уточнения исковых требований
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость
Валюта, в которой определяется стоимость объекта оценки	Рубли, доллары США
Дата проведения оценки	Текущая
Срок проведения оценки	4 рабочих дня с даты направления Заказчиком в адрес Исполнителя Задания на оценку
Заказчик	КБ «Москоммерцбанк» (АО)
Юридический адрес заказчика	125284, г. Москва, Беговая ул., д.3, стр.1, эт. 22
Представитель заказчика по договору на проведение оценки	Овсянников С.С.
Исполнитель	ООО «ДиПиЭлТи»
Юридический адрес исполнителя	107553, г. Москва, ул. Большая Черкизовская д. 24А стр. 1
Стоимость услуг	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей с учетом НДС (18%)
Требования к содержанию Отчета об оценке	<p>Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p> <p>Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</p> <p>В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>
Форма представления отчёта	Указана в п. 5.1 Договора об оказании услуг по оценке № МосКБ-9 от «29» октября 2014 г.

¹ Содержание Задания на оценку представлено в соответствии с п. 21 ФСО № 1

поездов - свыше 20 минут общественным транспортом.

Преимущества и недостатки местоположения

Основными преимуществами местоположения Объекта оценки является его расположение в непосредственной близости от Волковское шоссе.

Существенных недостатков местоположения Объекта оценки выявлено не было.

Вывод по направлениям развития Объекта оценки

По мнению Оценщика, местоположение и характеристика окружающих объектов позволяют реализовать направление использования оцениваемого объекта согласно его текущему использованию в качестве жилого дома.

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 3.1

Описание земельного участка, кадастровый номер 50:12:0070214:0006, входящего в состав Объекта оценки.

Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0070214:0006, общей площадью 1 987,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, г/п Пироговский, д. Манюхино, д. 94.	
Общая информация	
Кадастровый номер:	50:12:0070214:0006
Правообладатель:	Калита Елена Анатольевна
Вид права на земельный участок:	Право собственности
Основание возникновения права:	Договор купли-продажи земельного участка домом (приобретаемые на средства ипотечного кредита, предоставляемого КБ "Москоммерцбанк" (ООО) от 26.06.2007 г., дата регистрации 14.07.2007 г., №50-50-12/039/2007-191
Правоустанавливающие документы:	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50НБ № 465483 от 14 июля 2007 г.
Описание обременения:	Ипотека
Категория:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение:	для ведения личного подсобного хозяйства
Фактическое использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Местоположение	
Регион:	Московская область
Населенный пункт:	д. Манюхино
Направление/шоссе:	Волковское шоссе
Адрес:	Московская область, Мытищинский район, г/п Пироговский, д. Манюхино, д. 94.
Удаленность от МКАД:	17 км
Ближайшее окружение:	Индивидуальная жилая застройка
Физические характеристики	
Общая площадь земельного участка:	1 987,0 кв. м
Наличие/отсутствие электроснабжения:	На участке
Наличие/отсутствие газоснабжения:	На участке
Наличие/отсутствие водоснабжения, канализации:	На участке
Наличие/отсутствие индивидуального ограждения участка:	Есть
Наличие/отсутствие ландшафтного проектирования участка:	Нет
Наличие/отсутствие искусственного водоема:	Нет
Наличие/отсутствие естественного водоема:	Нет
Возможность круглогодичного подъезда и заезда на легковом автомобильном транспорте:	Есть
Улучшения земельного участка:	Есть

Описание жилого дома, общей площадью 268,6 кв. м, входящего в состав Объекта оценки.

Жилой дом, общей площадью 268,6 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Жостовский с.о., д. Манюхино, д. 94			
Общая информация			
Правообладатель:	Калита Елена Анатольевна		
Вид права:	Право собственности		
Основание возникновения права:	Договор купли-продажи земельного участка домом (приобретаемые на средства ипотечного кредита, предоставляемого КБ "Москоммерцбанк" (ООО) от 26.06.2007 г., дата регистрации 14.07.2007 г., №50-50-12/039/2007-191		
Правоустанавливающие документы:	Договор купли-продажи земельного участка домом (приобретаемые на средства ипотечного кредита, предоставляемого Коммерческим банком «Москоммерцбанк» (общество с ограниченной ответственностью) от 26.06.2007 г.		
Описание обременения:	Ипотека		
Данные о возможности регистрации по месту жительства в данном доме:	Возможность имеется		
Условный номер:	50-50-12/037/2006-149		
Местоположение			
Регион:	Московская область		
Населенный пункт:	д. Манюхино		
Направление/шоссе:	Волковское шоссе		
Удаленность от МКАД:	17 км		
Наличие расположенных рядом объектов, понижающих/повышающих привлекательность двора:	Отсутствуют		
Ближайшее окружение:	Индивидуальная жилая застройка		
Физические характеристики			
Общая площадь по Свидетельству о регистрации права:	268,6 кв. м		
Год постройки здания:	2005		
Материал стен:	Железобетонные блоки		
Этажность:	2 этажа		
Износ:	н/д		
Текущее использование:	Жилой дом		
Наличие/отсутствие зеленых насаждений во дворе:	Есть		
Наличие/отсутствие хозяйственных построек:	Нет		
Наличие/отсутствие хамам/бани:	Есть		
Наличие/отсутствие гаража:	Есть		
Наличие/отсутствие дома для гостей:	Нет		
Наличие/отсутствие барбекю:	Нет		
Наличие/отсутствие дома для охраны:	Нет		
Наличие/отсутствие летнего домика:	Нет		
Наличие/отсутствие видеонаблюдения:	Нет		
Данные о соответствии планировки дома поэтажному плану:	Соответствует		
Возможность регистрации перепланировки:	Нет необходимости		
Внутреннее состояние (уровень отделки):	Экономичный		
Описание систем снабжения			
Элементы	Информация о подключении жилого дома к элементу снабжения	Способ снабжения	Наличие/отсутствие оборудования
Электроснабжение	Подключено	Центральное	Есть
Газоснабжение	Подключено	Центральное	Есть
Холодное водоснабжение	Подключено	Автономное	Есть
Горячее водоснабжение	Подключено	Автономное	Есть

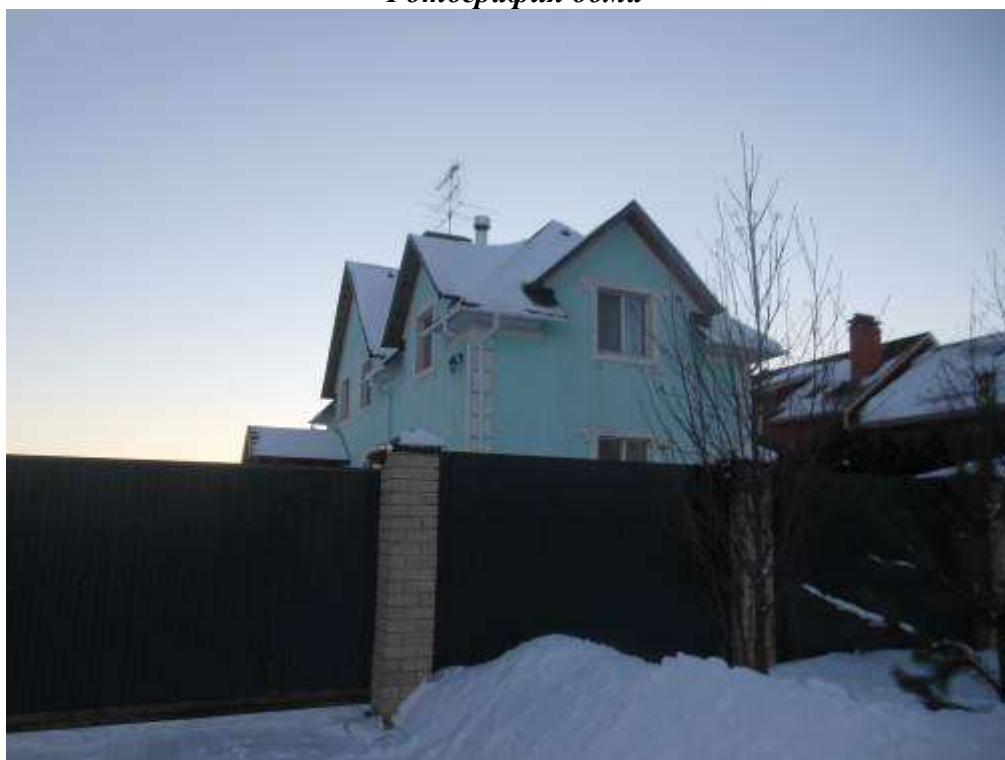
Жилой дом, общей площадью 268,6 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, Жостовский с.о., д. Манюхино, д. 94

Канализация	Подключена	Автономное	Есть
Автономный газонагреватель	Нет	-	Нет

Ниже приведены фотографии Объекта оценки.

Фотография 3.1

Фотография дома



Фотография 3.2

Фотография дома



Фотография 3.3

Фотография прилегающей дороги



Фотография 3.4

Фотография фасада дома



Фотография земельного участка



Фотография 3.6

Фотография бани



Фотография гаража



Фотография 3.8

Фотография земельного участка



Фотография входа в Объект оценки



Фотография 3.10

Фотография Объекта оценки



Фотография 3.11

Фотография Объекта оценки



Фотография 3.12

Фотография Объекта оценки



Фотография 3.13

Фотография Объекта оценки



Фотография 3.14

Фотография Объекта оценки



Фотография Объекта оценки



Фотография 3.16

Фотография Объекта оценки



Фотография 3.17

Фотография Объекта оценки



Фотография 3.18

Фотография Объекта оценки



Фотография Объекта оценки



Фотография 3.20

Фотография Объекта оценки



Фотография вида из окна



Фотография 3.22

Фотография Объекта оценки



Фотография Объекта оценки



Фотография 3.24

Фотография Объекта оценки



Фотография Объекта оценки



Фотография 3.26

Фотография Объекта оценки

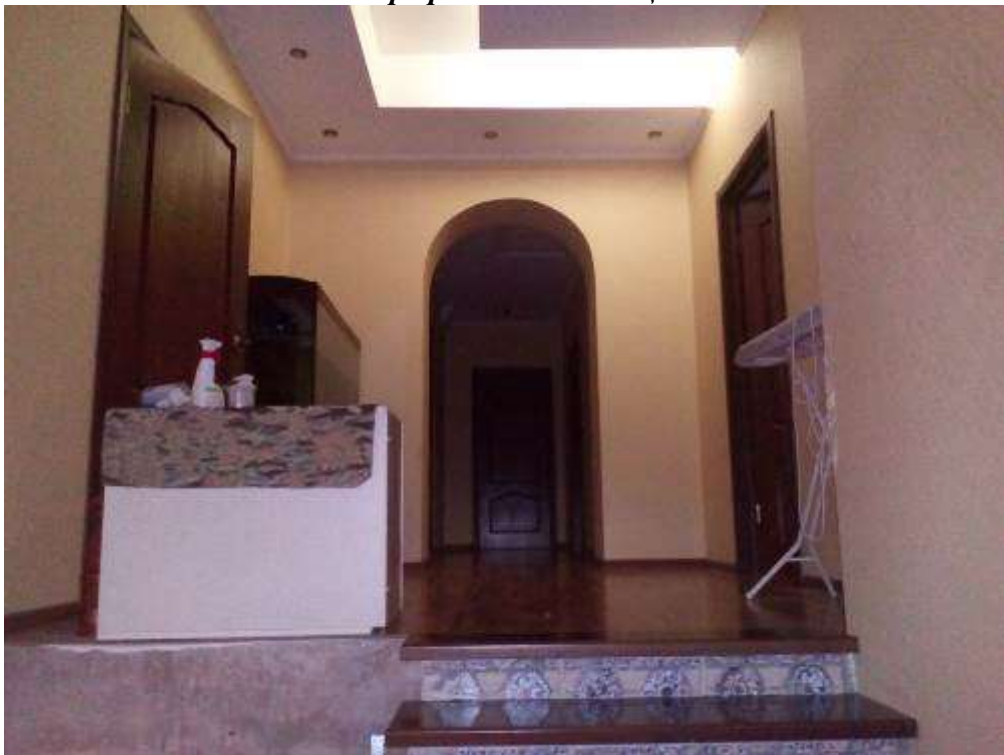


Фотография Объекта оценки



Фотография 3.28

Фотография Объекта оценки



Фотография Объекта оценки



Фотография 3.30

Фотография Объекта оценки



Фотография 3.31

Фотография Объекта оценки



Фотография 3.32

Фотография Объекта оценки



Фотография Объекта оценки



Фотография 3.34

Фотография Объекта оценки



Фотография Объекта оценки



Фотография 3.36

Фотография Объекта оценки



Фотография Объекта оценки



Перечень правоудтверждающих и правоустанавливающих документов, используемых Оценщиком при составлении настоящего Отчета:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50НБ № 465483 от 14 июля 2007 г.;
- Договор купли-продажи земельного участка домом (приобретаемые на средства ипотечного кредита, предоставляемого Коммерческим банком «Москоммерцбанк» (общество с ограниченной ответственностью) от 26.06.2007 г.

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

- Технический паспорт по состоянию на 01.04.2005 г.;
- Кадастровый план земельного участка № 12.1/07-02839 от 13.03.2007 г.

3.3 Вывод о ликвидности Объекта оценки

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. На срок реализации объекта на рынке, в свою очередь, будет влиять эластичность спроса на данный вид имущества, состояние имущества, соответствие современным технологиям, масштабность.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта оценки, состояние рынка недвижимости.

Объект оценки представляет собой жилой дом, расположенный в Московской области. Согласно Сборнику рыночных корректировок СРК-2016 под ред. Е. Е. Яскевича, срок экспозиции для объектов аналогичных оцениваемому составляет от 4 до 9 месяцев.

Учитывая местоположение и физические характеристики Объекта оценки, а также

текущее состояние рынка недвижимости, Объект оценки можно отнести к ликвидной недвижимости.

3.4 Анализ достаточности и достоверности информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках принятых допущений и ограничивающих условий, информацию, используемую Оценщиком, можно считать достаточной и достоверной.

4. Анализ рынка Объекта оценки

4.1 Анализ влияния политической и социально-экономической ситуации на рынок Объекта оценки

Анализ социально-экономической ситуации в России²

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

² Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных на сайте: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Анализ общей политической ситуации в стране.³

Окончание года для российской дипломатии было непростым. В декабре в полной мере проявилась тенденция общего роста напряженности и готовность России жестко реагировать на растущие вызовы международной политики. Вместе с тем не осталось проблем, по которым заведомо отсутствуют шансы достичь согласия. Москва шлет сигналы партнерам о готовности к переговорному процессу по всему спектру международных проблем.

³ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных на сайте: <http://www.foreignpolicy.ru/analyses/rejting-glavnyh-sobytiy-vneshney-politiki-rossii-v-dekabre-2015-goda/>

Визит белорусского президента Александра Лукашенко, запланированный первоначально на конец ноября, состоялся с запозданием 14-15 декабря. Лукашенко нуждается как минимум в двух миллиардах долларов для поддержания белорусской экономики, но получить их в Кремле он не смог. Хотя определённые основания для надежды у него были. По словам российского посла в Минске, «есть понимание того, что обе стороны в тяжёлое время готовы подставить друг другу плечо, в том числе и финансовое». Со своей стороны, Владимир Путин не получил согласия белорусского лидера о размещении в белорусском Бобруйске российской базы военно-космических сил. Этот вопрос обсуждался с 2013 года и не так давно казался уже решённым.

С 1 января между Украиной и ЕС заработает зона свободной торговли, а из зоны свободной торговли СНГ, созданной всего три года назад, она будет исключена. Совместить пребывание в двух зонах свободной торговли прежде не удавалось никому, не получилось и в этот раз. Кроме того, Россия анонсировала ответное эмбарго против Украины на ввоз продовольствия, аналогичный тому, что действует в отношении стран ЕС.

Согласно украинским данным, в 2016 году Украине грозят убытки в 600 млн. долларов от потери российского рынка. Это заведомо заниженная цифра. Торговля между Россией и Украиной упала на 70% сравнительно с 2011 годом и в перспективе падение объёмов продолжится в силу продолжающегося спада в украинской экономике. Путём оправдания катастрофической экономической политики Киев пытается обосновать необходимость предоставления новых кредитов со стороны ЕС, США и МВФ.

23 декабря в сопровождении большой делегации индийских политиков, экспертов и представителей бизнеса в Москву прибыл индийский премьер-министр Нарендра Моди. На встрече с Владимиром Путиным Моди обсудил вопросы сотрудничества в военно-технической сфере, атомной энергетике и расширении поставок в Индию российской нефти.

Индия готовится к проведению масштабной программы перевооружения, на которую планируется потратить около 150 миллиардов долларов. Наибольший интерес Дели проявляет к российскому военному кораблестроению, российским комплексам ПВО С-400 «Триумф» и к сотрудничеству в производстве истребителя пятого поколения ПАК ФА (Т-50).

Анализ общей политической ситуации в стране.⁴

Этот месяц был отмечен прежде всего интенсивным российско-американским диалогом по целому ряду международных вопросов. Созданы условия для межсирийского диалога, хотя надежд на его успех очень мало. При этом, с американской стороны делается очень немало для того, чтобы инициативы позитивного развития российско-американских связей были нарушены провокационными заявлениями, наподобие безосновательных обвинений заместителя министра финансов США Адама Жубина. В том же ключе следует и изменения в военной стратегии Европейского командования вооружённых сил США (EUCOM).

8 января с визитом в Индонезию прибыл министр промышленности и торговли Денис Мантуров. На переговорах обсуждались перспективные проекты в железнодорожном строительстве, горно-добывающей промышленности, гражданской авиации, металлургии, судостроении, атомной энергетике, торговле вооружениями и по ряду других направлений. В ходе визита российский министр отметил, что Евразийский экономический союз и Индонезия могут начать переговоры о применении механизма Зоны свободной торговли. Россия наращивает свою активность в Азиатско-тихоокеанском регионе в котором фактически уже развернулось соперничество между США и Китаем.

⁴ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных на сайте: <http://www.foreignpolicy.ru/analyses/rejting-glavnyh-sobytiy-vneshney-politiki-rossii-v-yanvare-2016-goda/>

В Москве с визитом побывал эмир Катара Тамим аль-Тани. Они с Владимиром Путиным обсудили целый ряд важных вопросов: цены на «голубое топливо», ситуацию в Секторе Газы. Однако основной темой разговора была Сирия, а точнее начавшиеся там мирные переговоры между Башаром Асадом и оппозицией. Переговоры в Москве были особенно важны тем, что именно с Катаром до сих пор было наиболее отчетливо заметно расхождение по многим региональным вопросам. И хотя о каких-либо компромиссах и тем более об общей позиции говорить не стоит, заявления указывают по крайней мере на готовность учитывать позицию друг друга.

В КНДР заявили об очередном ядерном испытании - на этот раз водородного устройства, которое, по словам северокорейских властей, перевело потенциал страны «на новый уровень». Произошедшее неоднократно обсуждалось Сергеем Лавровым и Джоном Керри, а так же в телефонной беседе Владимиром Путиным и Бараком Обамой. Очевидно, что для КНДР такой вызов международной безопасности не должен пройти бесследно. 28 января США объявили об ужесточении санкций в отношении КНДР. Однако вполне очевидно, что санкционный путь обыкновенно не демонстрирует быстрых и ожидаемых результатов.

4.2 Анализ рынка объекта оценки⁵

Специалисты Департамента загородной недвижимости ИНКОМ-Недвижимость сравнили, какую роль на "загородке" играл эконом-класс во втором квартале нынешнего - кризисного - года и в аналогичном периоде более благополучного 2013-го.

На настоящий момент на рынке первичного загородного жилья Подмосковья насчитывается 545 поселков эконом-класса. Это на 53% превышает их число во втором квартале 2013 года - тогда оно равнялось 356.

При этом доля проектов эконом-класса среди новых поселков впервые достигла 93% против 84% тремя годами ранее. Это связано с тем, что в сложных экономических условиях девелоперы все чаще отдают предпочтение самому "бюджетному" формату - участкам без подряда (УБП).

Данный тезис подтверждают цифры: в настоящее время 78% предложения в эконом-классе составляют именно УБП. По сравнению с 2013 годом их доля выросла на 6 п.п. С большим отставанием за участками следуют малоэтажное строительство (17%), затем коттеджи (2%), таунхаусы (2%) и дуплексы (1%). В 2013-м картина была несколько иной: принципиальная разница заключается в том, что число коттеджей было существенно больше (10%), тогда как участков - меньше (72%).

В совокупном предложении доля объектов эконом-класса за указанный срок увеличилась на 9 п.п.: с 66% во втором квартале 2013 года до 75% в том же периоде 2016-го. Остальные классы показали спад: "комфорт" - на 3 п.п., до 17%, "бизнес" - на 1 п.п., до 5%. Доля элитного сегмента понизилась на 5 п.п., до 3%.

В совокупном спросе произошли схожие изменения: во втором квартале 2016 года с объектами эконом-класса было совершено 78% сделок, что на 9 п.п. больше, чем тремя годами ранее. Доля продаж в сегменте "комфорт" составила 15% против бывших 20%, "бизнес" потерял 2 п.п. и остановился на отметке в 4% сделок. На высшие сегменты пришлось 3% покупок, что на 2 п.п. меньше показателей 2013 года.

Что касается размеров предлагаемой к продаже недвижимости в эконом-классе, то здесь во всех форматах очевидна усиливающаяся тенденция к уменьшению площадей. Заметнее всего она отразилась на таунхаусах, которые за три года потеряли 19% среднего метража, чуть меньше - на коттеджах (-8%), "малоэтажке" (-7%) и дуплексах (-5%). УБП стали компактнее на 6%: их средняя площадь сократилась с 15,1 сотки до 14,2 сотки.

⁵ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных по адресу: <http://www.pro-n.ru/analytics/1557.html>

"Площадь дома эконом-класса составляет сейчас в среднем 120-160 кв. м, - отмечает Алексей Сенчук, руководитель офиса "Новослободское" Департамента загородной недвижимости ИНКОМ-Недвижимость. - Этажность обычно ограничивается двумя уровнями, все помещения строго функциональны: например, две-три спальни, холл и совмещенная с гостиной кухня. Потребители стараются сэкономить и на возведении дома. Самая бюджетная технология - каркасная, но у нее много рисков. Большой популярностью пользуются газосиликатные или газобетонные блоки. С точки зрения теплоотдачи, стоимости и скорости строительства многие считают их оптимальным вариантом".

"Стремление к удешевлению проектов на "загородке" сохранится, а значит, роль эконом-класса будет расти, - считает руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. - Эту тенденцию поддерживают и девелоперы, у которых нет средств для запуска масштабных проектов, и покупатели, которым нечем за них платить. Только когда начнутся позитивные изменения в экономике в целом, мы сможем ожидать оживления рынка и более смелых шагов - со стороны как застройщиков, так и покупателей загородной недвижимости".

4.3 Ценообразующие факторы, использованные при определении стоимости земельного участка⁶.

Ниже представлены факторы, использованные при определении стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, в настоящем Отчете.

Табл. 4.1

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Качество прав	Вид права	Право собственности/Право долгосрочной аренды	Существенного различия в стоимости 1 сотки между правом собственности и правом долгосрочной аренды рынком не устанавливается. Это объясняется тем, что на земельном участке (под ИЖС/ЛПХ), принадлежащем на праве долгосрочной аренды, возможно возвести жилой дом и в дальнейшем в силу закона пролонгировать срок договора. Другими словами полезность земельных участков с различными правами при прочих равных условиях сопоставима.	-
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа	-	-

⁶ Согласно пп. 3 п. 8 Раздела III Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» в разделе анализа рынка Оценщик обязан привести информацию по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, а также информацию, обосновывающую значения или диапазоны значений ценообразующих факторов. Принимая во внимание, что в рамках сравнительного подхода при определении стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, в качестве объектов-аналогов Оценщиком были отобраны объекты, имеющие следующие характеристики, сопоставимые с характеристиками рассматриваемого земельного участка: качество прав, способ платежа, условия финансирования, особые условия, экономические характеристики, местоположение и физические характеристики (общая площадь, наличие/отсутствие по соседству знаменитых людей и возможность круглогодичного подъезда), то в рамках настоящего Отчета Оценщик счел целесообразным не приводить обоснование значений или диапазонов значений данных ценообразующих факторов, так как в дальнейших расчетах корректирование по данному фактору не производится и, соответственно, величина корректировки по данным факторам составляет 0%.

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия	-	-
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	Величина диапазона данного фактора определяется на основании темпов изменения стоимости земельных участков за период между датой предложения объекта-аналога и датой оценки
Экономические характеристики	Целевое назначение	для ведения личного подсобного ХОЗЯЙСТВА/иное	-	Согласно данным «Небоскребы Москвы и мира, высотные здания. Новости недвижимости и аналитика.» ⁷
Местоположение	Регион	Московская область/Иной регион	-	-
	Населенный пункт	д. Манюхино/Иной населенный пункт	-	-
	Направление/шоссе	Волковское/Иное направление/шоссе	-	-
	Удаленность от МКАД, км	До 15, от 15 до 30, от 30 до 60, от 60 до 100, от 100 до границы области	В зависимости от удаленности объекта-аналога и Объекта оценки	Величина диапазона данного фактора определяется на основании разницы в средней стоимости 1 сотки земельного участка на соответствующей удаленности от МКАД (данные по стоимостям представлены в Разделе 4 настоящего Отчета)
	Ближайшее окружение	Индивидуальная жила зона/ Коттеджный поселок/ Лесная зона/ Парковая зона/ Промышленная зона	Расположенность к огороженном коттеджном поселке повышает стоимость в среднем на 17%. Расположенность в лесной или развитой парковой зоне повышает стоимость в среднем на 23%. Расположенность дома вблизи промышленной зоны понижает стоимость в среднем на 10%	Согласно данным Группы компаний «Острова» ⁸ Согласно данным Агентства недвижимости «Миэль», тел. 777-33-77
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	До 15 соток/от 15 до 30 соток/ от 30 до 60 соток/ от 60 до 100 соток/ свыше 100 соток	-	-
	Наличие/отсутствие электроснабжения	На участке/По границе/Отсутствует	От -10 % до 0 %	http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm Данные центра экономического
	Наличие/отсутствие газоснабжения	На участке/По границе/Отсутствует	От -10 % до 0 %	
	Наличие/отсутствиие	На участке/По	От 0% до 5%	

⁷ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных по адресу: <http://visotki.com/?p=5214>;

⁸ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных по адресу: <http://www.gk-ostrova.ru/index.php?page=330>

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
	водоснабжения, канализации	границе/Отсутствует		анализа и экспертизы
	Наличие/отсутствие индивидуального ограждения участка	Есть/Нет	-	
	Наличие/отсутствие лесных деревьев на участке	Есть/Нет	Наличие данного фактора повышает стоимость в среднем на 25%.	Согласно данным Группы компаний «Острова» ⁹
	Наличие/отсутствие ландшафтного проектирования участка	Есть/Нет	Наличие данного фактора повышает стоимость в среднем на 9%.	
	Наличие водоема	Первая линия/Есть/Нет	Наличие вблизи дома естественного водоема повышает стоимость в среднем на 16%. Расположенность земельного участка на первой береговой линии повышает стоимость в среднем на 20%.	
	Наличие/отсутствие по соседству знаменитых людей	Есть/Нет	Наличие данного фактора повышает стоимость в среднем на 2%.	Согласно данным Группы компаний «Острова» ¹¹
	Возможность круглогодичного подъезда	Есть/Нет	-	

4.4 Ценообразующие факторы, использованные при определении стоимости Объекта оценки¹².

Ниже представлены факторы, использованные при определении стоимости Объекта оценки в настоящем Отчете.

Табл. 4.2

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Качество прав	Вид права	Право собственности/Право соинвестирования	-	-
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа	-	-
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия	-	-
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-	-	-

⁹ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных по адресу: <http://www.gk-ostrova.ru/index.php?page=330>

¹⁰ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных по адресу: <http://www.metinfo.ru/articles/70082.html>

¹¹ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных по адресу: <http://www.gk-ostrova.ru/index.php?page=330>

¹² Согласно пп. 3 п. 8 Раздела III Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» в разделе анализа рынка Оценщик обязан привести информацию по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, а также информацию, обосновывающую значения или диапазоны значений ценообразующих факторов. Принимая во внимание, что в рамках сравнительного подхода при определении стоимости Объекта оценки, в качестве объектов-аналогов Оценщиком были отобраны объекты, имеющие некоторые характеристики, сопоставимые с характеристиками Объекта оценки, то в рамках настоящего Отчета Оценщик счел целесообразным не приводить обоснование значений или диапазонов значений данных ценообразующих факторов, так как в дальнейших расчетах корректирование по данному фактору не производится и, соответственно, величина корректировки по данным факторам составляет 0%.

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
		аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов		
Экономические характеристики	Текущее использование	Жилое/Нежилое	-	-
	Регион	Московская область/Иной регион	-	-
Местоположение	Населенный пункт	д. Манюхино /Иной населенный пункт	-	-
	Направление/шоссе	Волковское/Иное направление/шоссе	-	-
	Удаленность от МКАД	До 15/от 15 до 30/от 30 до 60/от 60 до 100/от 100	В зависимости от удаленности объекта-аналога и Объекта оценки	Величина диапазона данного фактора определяется на основании разницы в средней стоимости 1 сотки земельного участка на соответствующей удаленности от МКАД (данные по стоимостям представлены в Разделе 4 настоящего Отчета)
	Ближайшее окружение	Индивидуальная жила зона/ Коттеджный поселок/ Лесная зона/ Парковая зона/ Промышленная зона	Расположенность дома к огороженном коттеджном поселке повышает стоимость в среднем на 17%.	Согласно данным Группы компаний «Острова» ¹³
			Расположенность дома в лесной или развитой парковой зоне повышает стоимость в среднем на 23%.	
		Расположенность дома вблизи промышленной зоны понижает стоимость в среднем на 10%	Согласно данным Агентства недвижимости «Мизель», тел. 777-33-77	
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	До 150 кв. м/от 150 до 300 кв. м/свыше 300 кв. м	-	Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А
	Материал наружных стен	Кирпич/Пеноблоки/Керамзитобетон/	-	-

¹³ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных по адресу: <http://www.gk-ostrova.ru/index.php?page=330>

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона	
		Полистиролбетон/Древесина			
	Наличие/отсутствие электричества	На участке/По границе/Отсутствует	-	http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm Данные центра экономического анализа и экспертизы	
	Наличие/отсутствие газоснабжения	На участке/По границе/Отсутствует	-		
	Наличие/отсутствие водоснабжения, канализации	На участке/По границе/Отсутствует	-		
	Наличие/отсутствие индивидуального ограждения участка	Есть/Нет	Наличие данного фактора повышает стоимость в среднем на 10%.		
	Наличие/отсутствие ландшафтного проектирования участка	Есть/Нет	Наличие данного фактора повышает стоимость в среднем на 9%.	Согласно данным Группы компаний «Острова» ¹⁴	
	Наличие/отсутствие отдельно стоящей бани	Есть/Нет	Наличие данного фактора повышает стоимость в среднем на 8%.		
	Наличие/отсутствие гаража	Есть/Нет	Наличие данного фактора повышает стоимость в среднем на 10%.		
	Наличие водоема	Первая линия/Есть/Нет	Наличие вблизи дома естественного водоема повышает стоимость в среднем на 3%.		
	Наличие/отсутствие естественного водоема вблизи дома	Первая линия/Есть/Нет Есть/Нет	Расположенность дома на первой береговой линии повышает стоимость в среднем на 20%.		
	Наличие/отсутствие по соседству знаменитых людей		Наличие данного фактора повышает стоимость в среднем на 2%.		Согласно данным Интернет-журнала «Metinfo.ru» ¹⁵
	Наличие/отсутствие дома для гостей	Есть/Нет	Наличие данного фактора повышает стоимость в среднем на 8%.		Согласно данным Группы компаний «Острова» ¹⁶
	Наличие/отсутствие барбекю	Есть/Нет	Наличие данного фактора повышает стоимость в		

¹⁴ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных по адресу: <http://www.gk-ostrova.ru/index.php?page=330>

¹⁵ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных по адресу: <http://www.metinfo.ru/articles/70082.html>

¹⁶ Данный раздел составлен с использованием материалов, опубликованных по адресу: <http://www.gk-ostrova.ru/index.php?page=330>

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
			среднем на 5%.	
	Наличие/отсутствие дома для прислуги	Есть/Нет	Наличие данного фактора повышает стоимость в среднем на 6%.	
	Наличие/отсутствие летнего домика	Есть/Нет	Наличие данного фактора повышает стоимость в среднем на 3%.	
	Возможность круглогодичного подъезда	Есть/Нет	Наличие подъездных путей, обеспечивающих возможность круглогодичного проезда, увеличивает стоимость жилого дома в среднем на 15%-20%.	
	Внутренне состояние (уровень отделки)	Без ремонта/Косметический/Экономичный//Комфортный/Элитный	-3 423 руб./ кв.	Справочник оценщика недвижимости-2016 Том IV «Жилая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А
	Общая площадь земельного участка, кв. м	-	При равной площади жилых домов, площадь земельных участков, на которых расположены данные жилые дома, существенным образом влияет на общую стоимость домовладения	Согласно данным компаний «СТЭП» тел. 220-10-50 «Ремонт-Сити» тел. 505-20-14 «МастерСтройГарант» тел. 979-60-50; Обоснование данной разницы см. в Разделе 6 настоящего Отчета

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах предложений¹⁷

Поскольку в открытых источниках отсутствовала информация о диапазонах цен реализации жилых домов в Пушкинском районе, Оценщик, проанализировав предложения о продаже объектов, аналогичных оцениваемому, произвел анализ цен реализации. Анализ предложений приведен в таблице ниже:

¹⁷ Поскольку земельный участок, расположенный под оцениваемым/и жилым/и зданием/ями, предоставлен для размещения объектов жилой застройки, при анализе ценового диапазона Оценщик руководствовался только текущим назначением земельного участка, поскольку альтернативные варианты использования не являются законодательно разрешенными.

Табл. 4.3

Местоположение	Общая площадь здания, кв. м	Тип объекта недвижимости	Наличие/отсутствие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	350,00	Дом	Подключены	23 000 000	65 714	https://realty.yandex.ru/offer/6850776035866469454/
Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	308,00	Дом	Подключены	21 000 000	68 182	https://realty.yandex.ru/offer/7017708446377985498/
Московская область, г.о Мытищи, д. Ульяновково	373,00	Дом	Подключены	29 000 000	77 748	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/2393424/
Московская область, г.о Мытищи, д. Ульяновково	220,00	Дом	Подключены	13 380 000	60 818	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/8708224/
Московская область, г.о Мытищи, д. Манюхина	270,00	Дом	Подключены	11 000 000	40 741	https://realty.yandex.ru/offer/5534779827120517120/
Московская область, г.о Мытищи, д. Манюхина	360,00	Дом	Подключены	17 300 000	48 056	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/30085626/
Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	400,00	Дом	Подключены	17 850 000	44 625	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/152302962/
Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	300,00	Дом	Подключены	19 999 999	66 667	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/30820067/
Минимальное значение					40 741	
1-й квартиль					47 198	
Медиана					63 266	
3-й квартиль					67 046	
Максимальное значение					77 748	

4.4.2. Основные выводы

В результате проведенного анализа рынка Оценщик выявил следующие особенности, характеризующие рынок, к которому относится Объект оценки:

- Цена предложения жилой недвижимости в районе расположения Объекта оценки находится в диапазоне от 40 741 руб./кв. м до 77 748 руб./кв. м, при этом средняя цена предложения составляет 63 266 руб./кв. м.

5. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Так п. 15 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО 7) установлено, «Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода».

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«...13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта...».

Принцип НЭИ также упомянут в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков от 06.03.2002 г. № 568-р (в редакции распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р согласно которым:

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, т. е. наиболее вероятного использования земельного участка, являющееся 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 его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование земельного участка может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимается во внимание: Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;

Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности земельного

участка;

Перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;

Текущее использование земельного участка.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- для земельного участка как свободного (незастроенного),
- для участка с существующими улучшениями (зданиями, строениями и сооружениями).

Анализ осуществляется в процессе сравнения вариантов использования, которые, на взгляд Оценщика, могут привести к максимальной стоимости имущества. Сравнение вариантов осуществлялось после проверки каждого из них на предмет соответствия четырем критериям:

1. Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и прочее.

2. Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3. Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

5.1 Анализ земельного участка, как условно-освобожденного

Наиболее эффективное использование незастроенного земельного участка признается его использование, приводящее к максимальной остаточной стоимости. Оценщиком был проведен анализ существующего использования земельных участков в районе расположения рассматриваемых земельного участка. Было установлено, что наиболее востребованным вариантом использования является вариант застройки жилыми зданиями. Данный вариант использования рассматриваемого Оценщиком земельного участка является физически возможным, финансово осуществимым, максимально эффективным и законодательно разрешенным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка, как условно-освобожденного, является его использование под застройку зданиями жилого назначения, что соответствует текущему использованию.

5.2 Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Определение наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями также базируется на вышеупомянутых четырех критериях.

В настоящее время земельный участок используется для эксплуатации жилого здания, что не противоречит выводам из анализа наиболее эффективного использования земельного участка, как условно-освобожденного.

Таким образом, учитывая отсутствие альтернативных вариантов законодательно разрешенного использования земельного участка, а также существующих улучшений, Оценщик определил в качестве наиболее эффективного использования застроенного земельного участка его текущее использование – для эксплуатации жилого здания.

Вывод: Проведенный Оценщиком анализ по земельному участку, как условно-освобожденному, и расположенных на нем улучшений, позволяет утверждать, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование для эксплуатации жилого здания.

6. Определение стоимости сравнительным подходом

Согласно п. 12, п. 13, п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

«12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

«13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

«14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

6.1. Методика расчета сравнительным подходом

Рыночная стоимость в данном случае определяется методом сравнительного анализа продаж (предложений). Метод сравнительного анализа продаж (предложений) в рамках сравнительного подхода основан на допущении о том, что субъекты на эффективно функционирующем рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Отсюда следует, что данный метод основан на принципе замещения. Другими словами, метод опирается на предположение, что разумный покупатель (которых большинство) за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж (предложений) объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам и использованию.

Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

При корректировке продажных цен (цен предложений) объектов аналогов все поправки делаются от объектов-аналогов к Объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для оценки стоимости 1 кв. м Объекта оценки использовались данные по продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки, с учётом анализа наиболее эффективного использования.

6.2. Определение стоимости земельного участка как условно свободного

Оценщик не проводил исследований земельного участка, входящего в состав 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 токсичных, опасных или вредоносных веществ не присутствует на оцениваемом земельном участке. Любое последующее выявление

таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: Согласно п. 10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО-1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297: «Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В результате анализа рынка купли-продажи земельных участков в Пушкинском районе Московской области на дату оценки Оценщиком были выявлены следующие предложения:

Табл. 6.1

Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017
Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Населенный пункт	Мытищинский район, городской округ Мытищи, д. Улянково	Мытищинский район, городской округ Мытищи, д. Манюхино	Мытищинский район, городской округ Мытищи, д. Никульское	Мытищинский район, городской округ Мытищи, д. Юдино
Направление/шоссе	Волковское шоссе	Волковское шоссе	Волковское шоссе	Волковское шоссе
Удаленность от МКАД, км	17	17	17	17
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка
Общая площадь, сот.	15,00	10,00	20,00	11,00
Наличие/отсутствие электроснабжения	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие/отсутствие газоснабжения	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие/отсутствие водоснабжения, канализации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие/отсутствие индивидуального ограждения участка	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие/отсутствие ландшафтного проектирования участка	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие водоема	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие/отсутствие по соседству знаменитых людей	Нет	Нет	Нет	Нет
Возможность круглогодичного подъезда	Есть	Есть	Есть	Есть
Целевое назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена предложения, руб.	5 000 000	4 000 000	6 800 000	4 000 000
Цена предложения, руб./сот.	333 333	400 000	340 000	363 636
Контактное лицо:	Представитель собственника, +7 926 088-28-28	Представитель собственника, +7 905 554-33-61	Представитель собственника, +7 905 722-29-89	Представитель собственника, +7 915 190-95-81
Источник информации:	https://realty.yandex.ru/offer/6850776037692276080/	https://www.avito.ru/mytishchi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_825863322	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/4217536/	https://realty.yandex.ru/offer/6850776036782543572/

Ниже представлена карта с местоположения Объектов-аналогов:

Рисунок 6.1



Табл. 6.2

Расчет стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, как условно освобожденного.

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Контактное лицо:			Представитель собственника, +7 926 088-28-28	Представитель собственника, +7 905 554-33-61	Представитель собственника, +7 905 722-29-89	Представитель собственника, +7 915 190-95-81
Цена предложения	[Руб.]		5 000 000	4 000 000	6 800 000	4 000 000
Общая площадь	[сот.]	19,87	15,00	10,00	20,00	11,00
Цена предложения	[Руб./сот.]		333 333	400 000	340 000	363 636
Корректировка на торговывание	[%]		-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%
Цена предложения	[Руб./сот.]		303 000	363 600	309 060	330 545
Качество прав	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./сот.]		303 000	363 600	309 060	330 545
Условия финансирования	Способ платежа	Факт	Факт	Факт	Факт	Факт
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./сот.]		303 000	363 600	309 060	330 545
Особые условия	Условия совершения сделки	-	-	-	-	-
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./сот.]		303 000	363 600	309 060	330 545
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./сот.]		303 000	363 600	309 060	330 545
Экономические характеристики	Целевое назначение	для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./сот.]		303 000	363 600	309 060	330 545
Местоположение	Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
	Корректировка		0%	0%	0%	0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
	Населенный пункт	д. Манюхино	Мытищинский район, городской округ Мытищи, д. Ульяновское	Мытищинский район, городской округ Мытищи, д. Манюхино	Мытищинский район, городской округ Мытищи, д. Никульское	Мытищинский район, городской округ Мытищи, д. Юдино
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Направление/шоссе	Волковское	Волковское шоссе	Волковское шоссе	Волковское шоссе	Волковское шоссе
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Удаленность от МКАД, км	17	17	17	17	17
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./сот.]		303 000	363 600	309 060	330 545
	Общая площадь, кв. м	19,87	15,00	10,00	20,00	11,00
	<i>Корректировка</i>		0%	-5%	0%	-5%
	Наличие/отсутствие электроснабжения	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствие газоснабжения	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствие индивидуального ограждения участка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствие водоснабжения, канализации	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствие ландшафтного проектирования участка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие водоема	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствие по соседству знаменитых людей	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Возможность круглогодичного подъезда	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	[%]		0%	-5%	0%	-5%
Скорректированная стоимость	[Руб./сот.]		303 000	345 420	309 060	314 018
Общая валовая коррекция			1	2	1	2
Весовой коэффициент			0,277778	0,222222	0,277778	0,222222
Средневзвешенная стоимость	[Руб./сот.]		316 558			
Стоимость земельного участка, рассчитанная методом сравнения продаж	[руб.]		6 290 007			

Ниже приводится обоснование вносимых корректировок.

1. Корректировка на уторговывание

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает разницу в стоимости

между объявленной ценой предложения и реальной ценой сделки.

Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №17, 2015 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича скидки на торг (уторговывание) для земельных участков, находится в диапазоне от 8 % до 12 %. В настоящем Отчете в качестве величины корректировки на уторговывание Оценщик использовал среднее значение вышеуказанных показателей, равное 9,1 %.

2. Корректировка на качество прав.

Это процентная корректировка. В настоящем Отчете на все объекты-аналоги оформлено право собственности. Таким образом, корректировка на качество прав в настоящем Отчете не вносилась.

3. Корректировка на условия финансирования.

Это процентная корректировка. Способ оплаты сделки является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость земельного участка. В настоящем Отчете Оценщик действовал из предположения, что финансирование сделки купли-продажи объектов-аналогов, а также рассматриваемого земельного участка, происходит одинаковым способом. Учитывая вышесказанное, корректировка на условия финансирования в настоящем Отчете не вносилась.

4. Корректировка на особые условия.

Это процентная корректировка. У объектов-аналогов, как и у рассматриваемого земельного участка, отсутствуют какие-либо особые условия. Таким образом, корректировка на особые условия в настоящем Отчете не производилась.

5. Корректировка на условия рынка

В настоящем Отчете дата предложения объектов-аналогов совпадает с датой оценки. Таким образом, корректировка на условия рынка в настоящем Отчете не вносилась.

6. Корректировка на экономические характеристики

Это процентная корректировка. Экономические характеристики земельного участка характеризуются такой составляющей как целевое назначение. В настоящем Отчете все объекты-аналоги предназначены для садоводства, как и рассматриваемый земельный участок. Таким образом, корректировка на экономические характеристики не вносилась (см. п. 4 настоящего Отчета).

7. Корректировки на местоположение

Это процентные корректировки. Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м загородного домовладения. Местоположение загородного домовладения характеризуются такими составляющими как регион, населенный пункт, направление/шоссе, удаленность от МКАД и ближайшее окружение. В настоящем Отчете местоположение объектов-аналогов сопоставимо с местоположением Объекта-оценки, так как они находятся в черте города. Таким образом, корректировка на местоположение в настоящем Отчете не вносилась.

8. Корректировки на физические характеристики

Это процентные корректировки. Физические характеристики объекта являются одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость земельного участка. Физические характеристики земельного участка характеризуются такими составляющими как общая площадь, наличие/отсутствие электроснабжения, наличие/отсутствие газоснабжения, наличие/отсутствие водоснабжения, канализации, наличие/отсутствие по соседству знаменитых людей, возможность круглогодичного подъезда. Величины данных корректировок были определены Оценщиком на основании информации, полученной в

результате анализа рынка (см. п. 4 настоящего Отчета).

- Корректировка на общую площадь

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016», под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А., Оценщик произвел следующую дифференциацию увеличения стоимости земельных участков в зависимости от общей площади:

Табл. 6.3

Площадь, соток	до 15 соток	от 15 до 30 соток	от 30 до 60 соток	от 60 до 100 соток	Более 100 соток
до 15 соток	0,00%	6,00%	16,00%	26,00%	30,00%
от 15 до 30 соток	-5,00%	0,00%	10,00%	19,00%	23,00%
от 30 до 60 соток	-14,00%	-9,00%	0,00%	8,00%	12,00%
от 60 до 100 соток	-21,00%	-16,00%	-8,00%	0,00%	3,00%
Более 100 соток	-23,00%	-19,00%	-11,00%	-3,00%	0,00%

Для объектов-аналогов №№2 и 4 корректировка на площадь составила -5%.

- Корректировка на коммуникации

На основании данных, опубликованных в открытых источниках¹⁸, Оценщик произвел следующую дифференциацию увеличения стоимости земельных участков в зависимости от наличия/отсутствия подведенных коммуникаций:

Табл. 6.4

Наличие/отсутствие электроснабжения, подведенного к Объекту оценки	Наличие/отсутствие электроснабжения, подведенного к объекту-аналогу		
	На участке	По границе	Отсутствует
На участке	0%	10%	15%
По границе	-10%	0%	10%
Отсутствует	-15%	-10%	0%

Табл. 6.5

Наличие/отсутствие газоснабжения подведенного к Объекту оценки	Наличие/отсутствие газоснабжения подведенного к объекту-аналогу		
	На участке	По границе	Отсутствует
На участке	0%	10%	18%
По границе	-10%	0%	10%
Отсутствует	-18%	-10%	0%

Табл. 6.6

Наличие/отсутствие водоснабжения подведенного к Объекту оценки	Наличие/отсутствие водоснабжения подведенного к объекту-аналогу		
	На участке	По границе	Отсутствует
На участке	0%	5%	10%
По границе	-5%	0%	5%
Отсутствует	-10%	-5%	0%

Таким образом, корректировка не вносилась.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

¹⁸ <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm> Данные центра экономического анализа и экспертизы

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таким образом, стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, как условно-освобожденного, рассчитанная методом сравнения продаж, составляет:

6 290 007 руб.

(Шесть миллионов двести девяносто тысяч семь рублей).

6.3. Обоснование выбора единицы сравнения.

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости жилого дома методом качественного анализа цен сравнимых продаж, Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и жилого дома, входящего в состав Объекта оценки.

6.4. Обоснование выбора элементов сравнения.

Согласно данным, полученным в результате анализа предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемому, а также данным, полученным в результате анализа рынка, Оценщиком были выявлены следующие элементы сравнения, которые использовались в дальнейших расчетах.

Табл. 6.7

Наименование группы факторов	Элемент сравнения
Качество прав	Вид прав
Условия финансирования	Способ платежа
Особые условия	Условия совершения сделки
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)
Экономические характеристики	Текущее использование
Местоположение	Регион
	Населённый пункт
	Направление шоссе
	Удаленность от МКАД
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Адрес
	Общая площадь, кв. м.
	Материал наружных стен
	Наличие/отсутствие электроснабжения
	Наличие/отсутствие газоснабжения
	Наличие/отсутствие водоснабжения, канализации
	Наличие/отсутствие индивидуального ограждения
	Наличие/отсутствие ландшафтного проектирования участка
	Наличие/отсутствие бани
	Наличие/отсутствие гаража
	Наличие/отсутствие искусственного водоема/ естественного водоема
	Наличие/отсутствие по соседству знаменитых людей
	Наличие/отсутствие дома для гостей
	Наличие/отсутствие дома для прислуги
	Наличие/отсутствие барбекю
	Наличие/отсутствие хозблока/летнего домика
	Возможность круглогодичного подъезда
Наличие/отсутствие видеонаблюдение	

6.5. Выбор метода расчета.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж, Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.¹⁹

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

6.5.1 Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

При поиске объектов-аналогов для целей определения стоимости Объекта оценки Оценщиком была изучена информация из следующих источников.

Табл. 6.8

Печатные издания	Агентства недвижимости	Интернет источники
«Из рук в руки Москва» «Недвижимость и цены» «Известия»	«МИЭЛЬ» «Инком недвижимость» «МВО»	http://nedvizhimost.slando.ru www.irr.ru http://www.8-a.ru http://www.all-realty-market.ru http://www.avito.ru http://www.classifieds24.ru http://tambovskaya-obl.irr.ru/real http://www.beboss.ru

В результате анализа данных, опубликованных в вышеуказанных источниках, Оценщиком были выявлены следующие предложения по продаже жилой недвижимости в районе расположения Объекта оценки.

¹⁹ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Табл. 6.9

Местоположение	Общая площадь здания, кв. м	Тип объекта недвижимости	Наличие/отсутствие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	350,00	Дом	Подключены	23 000 000	65 714	https://realty.yandex.ru/offer/6850776035866469454/
Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	308,00	Дом	Подключены	21 000 000	68 182	https://realty.yandex.ru/offer/7017708446377985498/
Московская область, г.о Мытищи, д. Ульяновко	373,00	Дом	Подключены	29 000 000	77 748	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/2393424/
Московская область, г.о Мытищи, д. Ульяновко	220,00	Дом	Подключены	13 380 000	60 818	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/8708224/
Московская область, г.о Мытищи, д. Манюхина	270,00	Дом	Подключены	11 000 000	40 741	https://realty.yandex.ru/offer/5534779827120517120/
Московская область, г.о Мытищи, д. Манюхина	360,00	Дом	Подключены	17 300 000	48 056	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/30085626/
Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	400,00	Дом	Подключены	17 850 000	44 625	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/152302962/
Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	300,00	Дом	Подключены	19 999 999	66 667	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/30820067/

6.5.2 Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Обоснование выбора объектов-аналогов: Согласно п. 10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО-1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297: «Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

При подборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался, в первую очередь, сопоставимостью с Объектом оценки по текущему использованию, расположению и классу. Помимо этого, Оценщик не использовал в качестве объектов-аналогов объекты, на порядок отличающиеся от Объекта оценки по площади.

В процессе расчетов Оценщик использовал только наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. Использование в качестве объектов-аналогов предложений по продаже объектов, значительно отличающихся по своим характеристикам от Объекта оценки, по мнению Оценщика, приведет к искажению итоговой величины стоимости даже в случае внесения соответствующих корректировок.

6.6. Расчет стоимости Объекта оценки

Характеристики объектов-аналогов представлены ниже:

Табл. 6.10

Характеристики объектов-аналогов²⁰.

Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017
Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Населенный пункт	Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	Московская область, г.о Мытищи, д. Ульяновко	Московская область, г.о Мытищи, д. Ульяновко

²⁰ Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Направление/шоссе	Волковское	Волковское	Волковское	Волковское
Удаленность от МКАД	15	15	15	15
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка
Целевое назначение / разрешенное использование земельного участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Общая площадь дома, кв. м	350,00	308,00	373,00	220,00
Этажность дома	2	2	3	2
Материал наружных стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие/отсутствие электроснабжения	На участке	На участке	На участке	На участке
Наличие/отсутствие газоснабжения	На участке	На участке	На участке	На участке
Наличие/отсутствие водоснабжения, канализации	На участке	На участке	На участке	На участке
Наличие/отсутствие индивидуального ограждения участка	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие/отсутствие ландшафтного проектирования участка	Нет	Нет	Есть	Нет
Наличие/отсутствие бани	Есть	Есть	Есть	Нет
Наличие/отсутствие гаража	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие водоема	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие/отсутствие по соседству знаменитых людей	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие/отсутствие дома для гостей	Нет	Нет	Есть	Нет
Наличие/отсутствие барбекю	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие/отсутствие дома для охраны	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие/отсутствие летнего домика/хоз блока	Нет	Нет	Нет	Нет
Возможность круглогодичного подъезда	Есть	Есть	Есть	Есть
Общая площадь земельного участка, сот	15,00	12,00	11,00	12,00
Внутренне состояние	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Цена предложения, руб.	23 000 000	21 000 000	29 000 000	13 380 000
Цена предложения, руб./кв. м	65 714	68 182	77 748	60 818
Контактное лицо:	Представитель собственника, тел. +7 964 641-77-26	Представитель собственника, тел. +7 495 777-62-72 +7 495 777-62-86	Представитель собственника, тел. +7 495 637-66-01 , +7 925 372-17-72	Представитель собственника, тел. +7 495 643-69-97 , +7 916 888-09-79
Источник информации:	https://realty.yandex.ru/offer/6850776035866469454/	https://realty.yandex.ru/offer/7017708446377985498/	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/2393424/	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/8708224/

Ниже представлена карта с местоположения Объектов-аналогов:

Рисунок 6.2



Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен ниже.

Табл. 6.11

Расчет стоимости Объекта оценки.

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Контактное лицо:			Представитель собственника, тел. +7 964 641-77-26	Представитель собственника, тел. +7 495 777-62-72, +7 495 777-62-86	Представитель собственника, тел. +7 495 637-66-01, +7 925 372-17-72	Представитель собственника, тел. +7 495 643-69-97, +7 916 888-09-79
Цена предложения	[Руб.]		23 000 000	21 000 000	29 000 000	13 380 000
Общая площадь, кв. м	[кв. м]	268,60	350,00	308,00	373,00	220,00
Цена предложения	[Руб./кв. м]		65 714	68 182	77 748	60 818
Корректировка на уторговывание	[%]		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Цена предложения	[Руб./кв. м]		60 128	62 387	71 139	55 648
Качество прав	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./кв. м]		60 128	62 387	71 139	55 648
Условия финансирования	Способ платежа	Факт	Факт	Факт	Факт	Факт
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./кв. м]		60 128	62 387	71 139	55 648
Особые условия	Условия совершения сделки	-	-	-	-	-
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./кв. м]		60 128	62 387	71 139	55 648
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017	13.01.2017
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./кв. м]		60 128	62 387	71 139	55 648
Экономические характеристики	Текущее использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./кв. м]		60 128	62 387	71 139	55 648
Местоположение	Регион	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
	Корректировка		0%	0%	0%	0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
	Населенный пункт	д. Манюхино	Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	Московская область, г.о Мытищи, д. Юдино	Московская область, г.о Мытищи, д. Ульяновское	Московская область, г.о Мытищи, д. Ульяновское
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Направление/шоссе	Волковское	Волковское	Волковское	Волковское	Волковское
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Удаленность от МКАД	17	15	15	15	15
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка	Индивидуальная жилая застройка
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[Руб./кв. м]		60 128	62 387	71 139	55 648
Физические характеристики (относительные корректировки)	Общая площадь, кв. м	268,60	350,00	308,00	373,00	220,00
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Материал наружных стен	Железобетонные блоки	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствие электроснабжения	На участке	На участке	На участке	На участке	На участке
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствие газоснабжения	На участке	На участке	На участке	На участке	На участке
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствие водоснабжения, канализации	На участке	На участке	На участке	На участке	На участке
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствие индивидуального ограждения участка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствие ландшафтного проектирования участка	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	-9%	0%
	Наличие/отсутствия бани	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	8%
	Наличие/отсутствия гаража	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие водоема	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствия по соседству знаменитых людей	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствия дома для гостей:	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	-8%	0%
	Наличие/отсутствия барбекю	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%
	Наличие/отсутствия дома для охраны	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствия летнего домика/хоз блока	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	
Возможность круглогодичного подъезда	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%	0%	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
	Общая площадь земельного участка, сот	19,87	15,00	12,00	11,00	12,00
	<i>Корректировка</i>		7%	12%	10%	19%
<i>Корректировка</i>	[%]		7%	12%	-7%	27%
Скорректированная стоимость	[Руб./кв. м]		64 337	69 873	66 159	70 673
Физические характеристики (денежные корректировки)	Внутреннее состояние (уровень отделки)	Экономичный	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
	<i>Корректировка, руб.</i>		-3 423	-3 423	-3 423	-3 423
<i>Корректировка</i>	[Руб]		-3 423	-3 423	-3 423	-3 423
Скорректированная стоимость	[Руб./кв. м]		60 914	66 450	62 736	67 250
Общая валовая коррекция			3	3	5	4
Весовой коэффициент			0,266667	0,266667	0,222222	0,244444
Средневзвешенная стоимость	[руб./кв. м]		64 344			
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода	[руб.]		17 282 798			

Ниже приводится обоснование вносимых корректировок.

1. Корректировка на уторговывание

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает разницу в стоимости между объявленной ценой предложения и реальной ценой сделки.

Это процентная корректировка. Согласно Изданию №4 Справочника оценщика недвижимости- 2016 Том IV «Жилая недвижимость» под ред. Лейфера Л.А., скидки на торг (уторговывание) для жилой недвижимости, на активном рынке, находится в диапазоне от 8,5% до 9,6%. В настоящем Отчете в качестве величины корректировки на уторговывание Оценщик использовал значение корректировки равное 8,5%

2. Корректировка на качество прав.

Это процентная корректировка. В настоящем Отчете на все объекты-аналоги оформлено право собственности. Таким образом, корректировка на качество прав в настоящем Отчете не вносилась.

3. Корректировка на условия финансирования.

Это процентная корректировка. Способ оплаты сделки является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость загородных домовладений. В настоящем Отчете Оценщик действовал из предположения, что финансирование сделки купли-продажи объектов-аналогов, а также оцениваемого объекта, происходит одинаковым способом. Учитывая вышесказанное, корректировка на условия финансирования в настоящем Отчете не вносилась.

4. Корректировка на особые условия.

Это процентная корректировка. У объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, отсутствуют какие-либо особые условия. Таким образом, корректировка на особые условия в настоящем Отчете не производилась.

5. Корректировка на условия рынка

Это процентные корректировки. В настоящем Отчете дата предложения объектов-аналогов совпадает с датой оценки. Таким образом, корректировка на условия рынка в настоящем Отчете не вносилась.

6. Корректировка на экономические характеристики

Это процентная корректировка. Экономические характеристики жилой недвижимости характеризуется такими составляющими как текущее использование помещений. В настоящем Отчете все объекты-аналоги представлены жилыми помещениями, как и Объект оценки. Таким образом, корректировка на экономические характеристики не вносилась.

7. Корректировки на местоположение

Это процентные корректировки. Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м загородного домовладения. Местоположение загородного домовладения характеризуются такими составляющими как регион, населенный пункт, направление/шоссе, удаленность от МКАД и ближайшее окружение. В настоящем Отчете местоположение объектов-аналогов сопоставимо с местоположением Объекта-оценки, так как они находятся на сопоставимом расстоянии от административного центра. Таким образом, корректировка на местоположение в настоящем Отчете не вносилась.

8. Корректировки на физические характеристики

Это процентные корректировки. Физические характеристики объекта являются одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м загородного домовладения. Физические характеристики загородных жилых домов характеризуются такими составляющими как общая площадь, материал наружных стен, наличие/отсутствие наличие/отсутствие электроснабжения, наличие/отсутствие газоснабжения, наличие/отсутствие водоснабжения, канализации, наличие/отсутствие индивидуального ограждения, наличие/отсутствие ландшафтного проектирования участка, наличие/отсутствие отдельно стоящей бани, наличие/отсутствие гаража, наличие/отсутствие бассейна, наличие/отсутствие по соседству знаменитых людей, наличие/отсутствие дома для гостей, наличие/отсутствие барбекю, наличие/отсутствие дома для прислуги, наличие/отсутствие летнего домика и возможность круглогодичного подъезда. Величины данных корректировок были определены Оценщиком на основании информации, полученной в результате анализа рынка (см. п. 4 настоящего Отчета).

- Корректировка на площадь жилого дома

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости», под. ред. Лейфера Л.А. Стоимость удельной величины объектов недвижимости состоит от площади самих объектов, то есть для жилых домов, при равных прочих условиях, цена единицы площади больших домов ниже, чем меньших по площади.

Табл. 6.12

Площадь, кв. м		аналог			
		100-200	200-400	400-800	>800
Объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1,00	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1,00	1,05
	>800	0,75	0,85	0,95	1,00

Таким образом, корректировка не вносилась.

- Корректировка на общую площадь земельного участка.

Согласно результатам, полученным в процессе поиска объектов-аналогов, Оценщиком было установлено, что на стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок + дом) оказывает влияние площадь земельного участка, на котором расположен дом. Учитывая вышесказанное, величину данной корректировки Оценщик определил по следующему алгоритму:

На первом этапе Оценщик определил площадь земельного участка, необходимого для

достижения равенства в условиях обеспеченности земельным участком между объектами-аналогами и Объектом оценки, как разницу между площадью земельного участка входящего в состав Объекта-оценки, и площадью земельного участка входящего в состав объектов-аналогов. Таким образом, на данном этапе Оценщик выявил недостающую (превышающую) площадь земельного участка, на которую необходимо скорректировать каждый объект-аналог.

На втором этапе Оценщик определил стоимость земельного участка, необходимого для достижения равенства в условиях обеспеченности земельным участком между объектами-аналогами и Объектом оценки, как произведение величины, полученной на первом этапе, на стоимость 1 кв. м земельного участка. При определении стоимости 1 кв. м земельного участка Оценщик использовал стоимость прав на земельный участок, определенную в п. 6.2 настоящего Отчета.

На третьем этапе Оценщик определил скорректированную стоимость единого объекта недвижимости путем сложения величины, полученной на втором этапе, и изначальной стоимости единого объекта недвижимости.

На четвертом этапе Оценщик произвел расчет корректировки на площадь земельного участка, путем деления скорректированной стоимости 1 кв. м единого объекта недвижимости (третий этап), на изначальную стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости.

Табл. 6.13

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь земельного участка, кв. м	19,87	15,00	12,00	11,00	12,00
Площадь земельного участка, необходимого для достижения равенства в условиях обеспеченности земельного участка между объектами-аналогами и Объектом оценки	-	4,87	7,87	8,87	7,87
Стоимость земельного участка, необходимого для достижения равенства в условиях обеспеченности земельного участка между объектами-аналогами и Объектом оценки, руб.	-	1 541 637,46	2 491 311,46	2 807 869,46	2 491 311,46
Изначальная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	-	23 000 000	21 000 000	29 000 000	13 380 000
Скорректированная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	-	24 541 637	23 491 311	31 807 869	15 871 311
Скорректированная стоимость единого объекта недвижимости, руб./кв. м	-	70 119	76 270	85 276	72 142
Изначальная стоимость единого объекта недвижимости, руб./кв. м	-	65 714	68 182	77 748	60 818
Величина корректировки	-	7%	12%	10%	19%

Таким образом, корректировка на площадь земельного участка для объекта-аналога №1 составила 7%, для объекта-аналога №2 12%, для объекта-аналога №3 10%, а для объекта-аналога №4 19%.

- Корректировка на коммуникации

Это процентная корректировка. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Таким образом, корректировка не вносилась.

- Корректировка на материал стен

Это процентная корректировка. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, так как являются капитальными строениями, выполненными из схожих материалов.

- Корректировка на наличие/отсутствие индивидуального ограждения

Это процентная корректировка. Корректировка не вносилась.

- Корректировка на наличие/отсутствие гаража

Это процентная корректировка. Корректировка не вносилась.

- Корректировка на наличие/отсутствие барбекю

Это процентная корректировка. Корректировка не вносилась.

- Корректировка на наличие водоема

Это процентная корректировка. Корректировка не вносилась.

- Корректировка на наличие/отсутствие ландшафтного проектирование участка

У объекта-аналога № 3, в отличие от Объекта оценки, присутствует ландшафтное проектирование участка. Таким образом, необходимо внести корректировку, она составляет -9% (См. п. 4 настоящего Отчета).

- Корректировка наличие/отсутствие дома для гостей

У объекта-аналога № 3, в отличие от Объекта оценки, присутствует гостевой домик. Таким образом, необходимо внести корректировку, она составляет -8% (См. п. 4 настоящего Отчета).

- Корректировка на наличие/отсутствие бани

У объекта-аналога № 3, в отличие от Объекта оценки, отсутствует баня. Таким образом, необходимо внести корректировку, она составляет 8% (См. п. 4 настоящего Отчета).

- Корректировка внутреннее состояние

Состояние жилого дома существенным образом влияет на ее стоимость. Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2016 Том IV «Жилая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А. разница в стоимости качества отделки выглядит следующим образом:

Табл. 6.14

Сравниваемый объект ► Объект оценки ▼	Без ремонта	Косметический	Экономичный	Комфортный	Элитный
Без ремонта	0	-3 397	-6 895	-10 318	-15 322
Косметический	3 397	0	-3 498	-6 921	-11 925
Экономичный	6 895	3 498	0	-3 423	-8 427
Комфортный	10 318	6 921	3 423	0	-5 004
Элитны	15 322	11 925	8 427	5 004	0

Для объектов-аналогов №№ 1,2,3,4 корректировка на внутреннее состояние составила -3 423 руб./кв. м.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таким образом, стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

17 282 798 руб.

(Семнадцать миллионов двести восемьдесят две тысячи семьсот девяносто восемь рублей).

7. Обоснование отказа от определения стоимости затратным подходом.

Затратный подход - Согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО №1:

«18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

«19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

«20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Стоимость каждого застроенного земельного участка на основе затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_P = C_{уч} + (PЗН - И_n),$$

где C_p – стоимость объекта оценки, ден. ед.;
 $C_{уч}$ – рыночная стоимость права на земельный участок, как условно-освобожденный
 $PЗН$ – затраты на воспроизводство улучшений земельного участка без учета износа;
 $И_n$ – величина накопленного износа, ден. ед.

Следует отметить, что затратный подход адекватно отражает величину рыночной стоимости квартиры в случае адекватного учета всех ценообразующих факторов. В результате анализа рынка аналогичных объектов недвижимости, а также иных предпосылок определения стоимости, Оценщик пришел к выводу о том, что корректное применение затратного подхода к оценке Объекта оценки не представляется возможным по следующим причинам:

➤ Вторичный рынок продажи прав аренды земельных участков в Московской области находится на стадии развития, сделки по продаже прав аренды на вторичном рынке носят единичный характер, информация по таким сделкам, в основном, является закрытой. Существующие объекты, выставленные на продажу, представляют собой инвест-проекты строительства объектов жилой недвижимости, которые не сопоставимы с земельным участком, находящимся под жилым домом, в котором расположен Объект оценки.

➤ Не предоставляется возможным корректно рассчитать затраты на подключение инженерных коммуникаций, подведенных к объекту оценки, который не располагает собственными объектами инженерной инфраструктуры.

➤ Прибыль предпринимателя (застройщика) в Московской области находится в достаточно широком диапазоне и может существенно исказить стоимость, полученную в рамках затратного подхода.

Учитывая вышесказанное, и принимая во внимание, что рынок купли-продажи квартир в Московской области на дату определения стоимости достаточно развит и информационно доступен, по мнению Оценщика, расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с применением не в полной мере достоверной информацией может привести к получению стоимости, искажающий итоговый результат оценки.

Таким образом, Оценщик в настоящем Отчете счел целесообразным не применять затратный подход для определения стоимости Объекта оценки.

8. Обоснование отказа от определения стоимости доходным подходом

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 жилым помещениям можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оцениваемый объект относится по назначению к жилой недвижимости, и только высокий уровень спроса на подобные объекты привел в настоящее время к ситуации, когда сектор рынка жилья стал активно использоваться инвесторами для вложения средств, что, в свою очередь, дало толчок к развитию рынка аренды жилья. Однако, несмотря на высокие арендные ставки по жилью не существует прямой связи с окупаемостью вложенных средств. Существующие на рынке незначительные флуктуации арендных ставок загородных жилых домов, схожих с оцениваемым по местоположению, площади, состоянию и др. факторам, влечет за собой значительную дисперсию стоимости жилого дома, полученной с помощью доходного подхода. Тем более, что арендодатели загородных жилых домов не принимают во внимание фактор окупаемости инвестиций и рыночных рисков, и, следовательно, не могут считаться инвесторами с рыночной мотивацией. Поэтому в данном Отчете оценка стоимости доходным подходом не производилась.

9. Обобщение результатов, полученных при применении различных подходов к оценке

При оценке величины рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал сравнительный подход, расчеты в рамках затратного и доходного подходов не применялись. Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, приведен в Табл. 9.1

Табл. 9.1

Стоимость, определенная в рамках каждого из подходов

Наименование подходов	Стоимость, определенная в рамках каждого из подходов, руб. (НДС не облагается)
Сравнительный	17 282 798
Доходный	Не применялся
Затратный	Не применялся

Табл. 9.2

Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Подходы	Стоимость	Удельный вес	Взвешенная величина
Затратный	Не применялся	0,00	Не применялся
Сравнительный	17 282 798	1,00	17 282 798
Доходный	Не применялся	0,00	Не применялся
ИТОГО		1,00	17 282 798

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, 13 января 2017 г., составляет:

17 282 798 руб.²¹

(Семнадцать миллионов двести восемьдесят две тысячи семьсот девяносто восемь рублей).

²¹ Согласно п. 30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». По мнению Оценщика, стоимость Объекта оценки может находиться в границах интервала от 15 600 000 рублей до 19 000 000 рублей.

10. Определение ликвидационной стоимости.

В рамках настоящего Отчета расчет ликвидационной стоимости производился в следующей последовательности:

- определение времени привлечения заемных средств;
- определение ставка дисконтирования, учитывающая норму прибыли инвестора;
- определение ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства;
- определение состава и величины прочих затрат.

10.1. *Определение времени привлечения заемных средств.*

Исходной информацией для расчета времени привлечения заемных средств, служили следующие данные:

- информация риэлтерских агентств;
- информация банков-кредиторов.

Согласно Сборнику рыночных корректировок СРК-2016 под ред. Е. Е. Яскевича, срок экспозиции для объектов аналогичных оцениваемому составляет от 4 до 9 месяцев. В расчетах Оценщик использовал среднее значение, таким образом, срок экспозиции Тэ.р равен 6 месяцам.

По информации крупнейших банков, кредитующих под залог жилого недвижимого имущества, Оценщиком определен приемлемый для банков срок экспозиции Тэ.л, меньший, чем обычный срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости). Указанный срок составил 1 мес.

10.2. *Определение ставки доходности инвестора (ставки дисконтирования).*

Расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки выполнен методом кумулятивного построения.

В качестве безрисковой ставки принято брать ставку по ценным государственным бумагам или ставку по депозитам банков наивысшей категории надежности. При этом надо учитывать следующее:

1. ставки должны соответствовать той валюте, в которой производятся расчеты;
2. приобретение пакета бумаг или депозитный вклад должны быть доступны потенциальному инвестору;
3. срок погашения бумаг или срок вклада должен быть равен сроку прогнозирования;
4. стоимость пакета бумаг, предлагаемых к продаже или сумма вклада должны соответствовать предполагаемой стоимости Объекта оценки.

В настоящее время в России нет ценных бумаг в полной мере, отвечающих всем требованиям. В качестве безрисковой ставки Оценщиком принята эффективная ставка доходности по облигации федерального займа ОФЗ АД №46020 (срок погашения 2036 г.). Средняя доходность по этим государственным ценным бумагам на дату, ближайшую к дате определения стоимости, составляет 8,39% (cbonds.info). Таким образом, безрисковая ставка равна 8,39%.

К «безрисковой» процентной ставке добавляются процентные премии за уровень ликвидности. Величина поправки на низкую ликвидность принимается на основании исследования данного сектора рынка недвижимости и определяется сроком экспозиции

объекта на рынке.

При известной безрисковой ставке дохода величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$K_l = K_{бр} \times T_{эксп}$$

где $T_{эксп}$ (лет) – время экспозиции объекта на рынке.

По данным агентств недвижимости «Миэль», «Инком» средний срок экспозиции аналогичных объектов 3 мес. Таким образом, данная поправка составляет величину равную 4,20%.

При учете существующих премий за риски, связанные с инвестициями в оцениваемый актив для расчета ставки дисконта Оценщиком была использована следующая шкала.

Табл. 10.1

№ п/п	Вид риска	Величина премии	Описание
1.	Риск, связанный с вложением денежных средств, связанных с извлечением дохода от владения и эксплуатацией актива (оцениваемый интервал от 0-10%)	0% до 5%	Риск вложений отсутствует в случае с высокодоходными активами на развитых рынках
		От 5% до 10%	Риск вложений имеет невысокое значение в случае с высокодоходными активами на слаборазвитых рынках
		Свыше 10%	Риск вложений имеет высокое значение на слаборазвитых рынках по активам, уровень доходности которых имеет спорное значение
2.	Риск, связанный с развитостью и законодательной разработанностью рынка, к которому относится актив (оцениваемый интервал от 0-10%)	От 0% до 5%	Риск отсутствует на экономически и законодательно развитых рынках
		От 5% до 10%	Риск имеет невысокое значение на экономически развитых, но законодательно непрозрачных рынках
		Свыше 10%	Риск имеет высокое значение на рынках, оцениваемых как перспективные с точки зрения доходности, однако законодательно слаборазвитых

Далее Оценщиком приводятся основания выбора величин премий, добавляемых к «безрисковой» ставке в соответствии со значениями, указанными в Табл. 10.1, а также с учетом анализа свойств оцениваемого актива и рынка, на котором он обращается.

- 1) Компенсация за риск учитывает то обстоятельство, что вложения капитала в подобные объекты недвижимости имеют более высокие риски в отличие от «безрисковых» вложений. Данный факт, прежде всего, связан с недостаточной урегулированностью земельного рынка и условиями владения земельными участками. Определенное значение для Объекта оценки – 3,00%.
- 2) Управление инвестициями в подобные объекты недвижимости с учетом их высокой доходности и, как следствие, высокой рискованности финансовых вложений требует определенных усилий (выбор варианта финансирования при управлении, отслеживание законодательных изменений, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в ставку премии за риск, связанный с управлением актива. Определенное значение 3,00%.

Табл. 10.2

Расчет ставки дисконтирования.

Наименование	Значения
Безрисковая ставка	8,39%
Премия за низкую ликвидность	4,20%
Риск, связанный с вложением денежных средств, связанных с извлечением дохода от владения и эксплуатацией актива	3,00%
Риск, связанный с развитостью и законодательной разработанностью рынка, к которому относится актив	3,00%
Ставка дисконтирования	18,59%

Рассчитанная таким образом ставка дисконтирования составляет 18,59%.

10.3. Определение ставки доходности кредитора.

Для определения процентной ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства, Оценщик использовал официальную информацию Крупнейших банков о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным организациям в рублях²². На дату, наиболее приближенную к дате определения стоимости, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным на срок от 1-го до 3-х лет, составила 24,30%.

10.4. Определение величины прочих затрат.

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и переоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 8-12% от рыночной стоимости объекта ликвидации.

В рассматриваемом случае Оценщик принял значение затрат, связанных с реализацией объекта, равным 10%:

- 7% – оплата услуг посреднику, реализатору (сложившаяся ставка, исходя из действовавшего уровня исполнительного сбора в соответствии с Федеральным Законом №229-ФЗ от 02.10.2007 г., до его отмены);
- 3% – оплата прочих специалистов²³.

Таким образом, итоговая величина расходов по реализации Объекта оценки составит 1 728 280 руб.

10.5. Расчет ликвидационной стоимости.

Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки выполнен по формуле:

$$ЛС = РС \times \frac{(1 - (i_{н.п.} \times T_{пр.с}))}{(1 + (i_{д} \times T_{пр.с}))} - ПЗ, \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта;

$i_{н.п.}$ – норма прибыли (ставка дисконтирования) инвестора;

$i_{д}$ – процентная ставка (ставка дисконтирования), отражающая норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства;

$T_{пр.с}$ – время, на которое привлекаются заемные средства (лет);

ПЗ – прочие затраты.

Результаты расчета приведены в Табл.10.3.

²² Источник информации: Бюллетень банковской статистики.

²³ Согласно данным полученных с сайта: <http://www.bpn.ru/publications/57013/>

Расчет ликвидационной стоимости

Показатели	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	17 282 798
Время привлечения заемных средств, лет	0,83
Норма прибыли (ставка дисконтирования) инвестора, %	18,59
Процентная ставка (ставка дисконтирования), отражающая норму доходности кредитора, представляющего заемные средства, %	24,30
Затраты на реализацию, руб. (без учета НДС)	1 728 280
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб. (без учета НДС)	10 434 686

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию на 13 января 2017 г., при сроке экспозиции 1 мес., составляет:

10 434 686 руб.

(Десять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи шестьсот восемьдесят шесть рублей).

11. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была рассчитана итоговая величина стоимости.

Рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 268,6 кв. м, расположенного на земельном участке, общей площадью 1 987,0 кв. м, по адресу: Московская область, Мытищинский район, Жостовский с.о., д. Манюхино, д. 94, составляет:

17 282 798 руб.

(Семнадцать миллионов двести восемьдесят две тысячи семьсот девяносто восемь рублей).

или

290 478 долл. США

(Двести девяносто тысяч четыреста семьдесят восемь долларов США).

по курсу, установленному ЦБ РФ на дату определения стоимости (59,4978 руб./долл. США).

в том числе:

Стоимость жилого дома, общей площадью 268,6 кв. м	Стоимость земельного участка, общей площадью 1 987,0 кв. м
10 992 791	6 290 007
Десять миллионов девятьсот девяносто две тысячи семьсот девяносто один рубль	Шесть миллионов двести девяносто тысяч семь рублей
184 760	105 718
Сто восемьдесят четыре тысячи семьсот шестьдесят долларов США	Сто пять тысяч семьсот восемнадцать долларов США

по курсу, установленному ЦБ РФ на дату определения стоимости (59,4978 руб./долл. США).

Ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию на 13 января 2017 г., составляет:

10 434 686 руб.

(Десять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи шестьсот восемьдесят шесть рублей).

или

175 379 долл. США

(Сто семьдесят пять тысяч триста семьдесят девять долларов США).

по курсу, установленному ЦБ РФ на дату определения стоимости (59,4978 руб./долл. США).

Оценщик:



Трубицын И.М.

12. Общие сведения

12.1. Основание для проведения оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Дополнительное соглашение № МоскБ-9/1-17 от 13 января 2017 г. к договору №МоскБ-9 от 29.10.2014 г. (далее по тексту Договор) между DPLT (ООО «ДиПиЭлТи») и КБ "Москоммерцбанк" (АО)

В соответствии с Договором отчет об оценке составлен Оценщиком Трубицыным И.М., заключившим с Исполнителем трудовой договор №5-ЛС от 03.06.2013 г. Сведения об Оценщике представлены в п. 12.4. Отчета.

12.2. Сведения об исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ДиПиЭлТи»
Место нахождения (Юридический адрес):	107553, г. Москва, ул. Б. Черкизовская, д. 24 А, стр. 1
Адрес для направления корреспонденции:	107553, г. Москва, ул. Б. Черкизовская, д. 24 А, стр. 1
Банковские реквизиты:	р/с: 40702810638000098177 в ПАО «Сбербанк»; БИК: 044525225, к/с: 30101810400000000225
ИНН:	7715297970
КПП:	771801001
ОГРН:	1037700125198
Дата присвоения ОГРН:	04.02.2003 г.
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности:	Страховой полис № 160000-035-000118 от 21 июля 2016 г., ОАО САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». 550 000 000 рублей. Сроком действия с 22 июля 2016 г. по 21 июля 2017 г.

Исполнитель полностью соответствует требованиям ст. 15.1. Федерального Закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

12.3. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование:	КБ "Москоммерцбанк" (АО)
Место нахождения (Юридический адрес):	125284, г. Москва, Беговая ул., д.3, стр.1, эт.22
Адрес для направления корреспонденции:	125284, г. Москва, Беговая ул., д.3, стр.1, эт.22
Банковские реквизиты:	К/с 30101810045250000951 ГУ Банка России по Центральному федеральному округу г. Москва БИК 044599951
ИНН:	7750005612
КПП:	775001001
ОГРН:	1107711000066
Дата присвоения ОГРН:	08.12.2010 г.

12.4. Сведения об оценщиках

ФИО	Трубицын Илья Михайлович
Контактный телефон:	+7 (495) 785-43-80
Электронная почта:	info@dplt.ru
Почтовый адрес:	107553, г. Москва, ул. Б. Черкизовская, д. 24 А, стр. 1
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Общероссийской Общественной Организации - «Российское общество оценщиков». Адрес расположения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Свидетельство № 0016752 от 31.01.2014 г. Регистрационный номер: 008882

Наименование учебного заведения, выдавшего диплом о профессиональной переподготовке:	Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403658 от 5 декабря 2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис № 160000-035-000045 от 04 марта 2016 г., ОАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». 300 000 рублей. Сроком действия с 7 марта 2016 г. по 6 марта 2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	2 года.

Для проведения работ по оценке по Договору не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков.

12.5. Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования их знаний и умений
6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель 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 стоимость объекта.
10. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по

отношению к участвующим сторонам.

11. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
12. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете
14. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
15. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

Стоимость Объекта оценки достоверна только при допущениях, принятых в рамках настоящего Отчета.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

12.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик осуществлял оценку и составлял Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее по тексту «ФСО № 1»);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее по тексту «ФСО № 2»);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее по тексту «ФСО № 3»);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее по тексту «ФСО № 7»);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 327 (далее по тексту «ФСО № 9»);
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации

(Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 г. № 721 (далее по тексту «ФСО № 12»);

➤ Применение Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии со ст. 15 закона РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

➤ Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которой он состоит (в части, не противоречащей ФСО № 1,2,3,7,9,12). Оценщик является членом ООО «РОО», в связи с чем, применение Стандартов и правил оценочной деятельности ООО «РОО» является обязательным на основании п. 3 ФСО № 3.

Оценщик использовал следующие стандарты и правила ООО «РОО» (в части, не противоречащей (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7, ФСО №9, ФСО № 12)

12.7 Пределы использования полученных результатов

1. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

2. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

13. Описание процесса оценки

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- **Сравнительный подход;**
- **Доходный подход;**
- **Затратный подход.**

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

Определения подходов к оценке приведены в «ФСО №1».

Сравнительный подход

Согласно п. 12, п. 13, п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

«12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

«13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

«14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

Доходный подход – Согласно п. 15, п. 16, п. 17 «ФСО №1»:

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

«16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

«17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Затратный подход - Согласно п. 18, п. 19, п. 20 «ФСО №1»:

«18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

«19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда

существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

«20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

13.1 Описание процесса оценки земельных участков

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р - 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.

Оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить в

соответствии с методическими основами, приведенными выше.

Дата проведения оценки стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка. Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

В отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать:

- описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;
- описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее - улучшения земельного участка);
 - фотографии земельного участка и его улучшений;
 - характеристику состояния рынка земли и недвижимости;
 - установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости земельного участка выражается в виде диапазона величин).

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

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их

содержание и обосновать использование.

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 предполагает следующую последовательность действий:

- 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 стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на стоимость Объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с Объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с Объектом оценки будет

совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

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);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ. К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений. Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов.

Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала создание улучшений.

Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям. Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов. Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

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);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

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 предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на

определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются: деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи; увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе ставок арендной платы;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы

(наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым Объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования).

В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого земельного участка

16. Определение основных оценочных понятий (терминов), используемых в Отчете

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

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

Под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: а) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; б) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; в) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; г) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; д) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**.

17. Список использованных документов при подготовке Отчета

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Налоговый Кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Распоряжение Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р.
7. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р.
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
11. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
13. Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 г. № 721 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»

Научная литература:

1. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998.
3. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002.
4. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. - М.: Дело, 1995.
5. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001.
6. С.В. Грибовский «Математические методы оценки имущества» - М 2014 г.

18. Приложение №1. Копии документов Оценщика и Исполнителя

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 160000-035-000118
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «ДиПиЭлТи»
Адрес: ул. Большая Черкизовская, д.24А, стр. 1
ИНН 7715297970
р/с 40702810638000098177 в ПАО СБЕРБАНК
Адрес банка: г. Москва, Преображенская площадь, д.8
ю/с 30101810100000000787
БИК 044525225

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
550 000 000,00	132 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 160000-035-000118 от 21 июля 2016 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 22 июля 2016г. по 21 июля 2017г.
Полис страхования вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Полисе как дата начала его действия, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем поступления первого страхового взноса в полном объеме на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 160000-035-000118 от 21 июля 2016 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> Г.Р.Юрьева / М.П. Дата выдачи полиса 21.07.2016 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ДиПиЭлТи»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> / А.В.Парфенов /</p> <p></p>
---	---



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Трубицын Илья Михайлович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4611 № 444994, выдан 30.06.2011г.
ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в
городском поселении Одинцово
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 31 » января 2014г., регистрационный № 008882

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 31 » января 2014 года.

Президент  С.А. Табакова



0016752 *

ПОЛИС N 160000 - 035 - 000045
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Трубицын Илья Михайлович
Адрес: Московская обл., г.Одинцово, ул.Молодежная, д.4, кв.44
Паспорт РФ 46 11 444994
Выдан: 30.06.2011 г. ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Одинцово

Диплом о профессиональной переподготовке 772400403658 регистрационный номер 0736
Дата выдачи: 05 декабря 2013 г.
Выдан (кем): НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

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

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решение арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
300 000,00	1 140,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщиков № 160000-035-000045 от 04 марта 2016 г.

Настоящий Полис действует с 07 марта 2016 г. по 06 марта 2017 г.
Полис вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Полисе как дата начала его действия, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном объеме на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор № 160000-035-000045 от 04 марта 2016 г. обязательного страхования ответственности оценщиков.

<p>СТРАХОВЩИК: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  /Арахелова О.А./ М.П.	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  /Трубицын И.М./
---	---

Дата выдачи полиса: 04.03.2016 г.

19. Приложение №2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "17" июля 2006 года

Документы-основания: Акт приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию №3230 от 21.11.2005г., утвержденный Постановлением Главы Мытищинского муниципального района Московской области 29.05.2006г. №1542 "О приемке у г-р. Сычева А.А. в эксплуатацию индивидуального жилого дома по адресу: Мытищинский р-н, д. Мавохино, дом №94"

Субъект (субъекты) права: Гражданин РФ Сычев Александр Анатольевич, дата рождения 04.01.1963г., паспорт РФ: серия 46 02 № 381537, выдан 24.01.2002г. Реутовским ГОВД Московской области, код подразделения 502-002; адрес места жительства: Россия, Московская область, г.Реутов, ул. Октября, д.1, кв.176

Вид права: Собственности

Объект права: Жилой дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 268,60кв.м, инв.№ 40-043-4956(112), лпт. А-А1

Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, Жостовский с.о., д. Мавохино, д.94

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-12/037/2006-149

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-12/037/2006-149

Государственный регистратор
Федоров О.И. (подпись)

ИАН0727675



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"14" июля 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка с жилым домом (приобретаемые на средства ипотечного кредита, предоставляемого КБ "Москоммерцбанк"(ООО) от 26.06.2007г., дата регистрации 14.07.2007г., №50-50-12/039/2007-191

Субъект (субъекты) права: Калита Елена Анатольевна, дата рождения 26.07.1972г., место рождения: город Армавир Краснодарского края, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 05 № 622438, выдан 23.09.2003г. Краснозаводским о/м Сергиево Посадского УВД Московской области, код подразделения 503-103; адрес места жительства: Россия, Московская область, г.Сергиев Посад-14, д.08, кв.12

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 1987 кв. м

Адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Пироговский, д.Манюхино, д.94

Кадастровый (или условный) номер: 50:12:007 02 14:0127

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-12/039/2007-193

Регистратор

Шотикова Н. В.

М.П.



50 НБН 465483

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ДОМОМ**
(приобретаемые на средства ипотечного кредита, предоставляемого Коммерческим
банком "Москоммерцбанк" (общество с ограниченной ответственностью))

Московская область, Мытищинский район,
двадцать шестого июня две тысячи седьмого года

гр. **Сычев Александр Анатольевич**, 04 января 1963 года рождения, место рождения: дер. Буда Хвастовичского района Калужской области, гражданство: Россия, пол: мужской, семейное положение: женат, паспорт 46 02 381537, выданный Реутовским ГОВД Московской области 24 января 2002 года, код подразделения 502-002, проживающий по адресу: Московская область, город Реутов, улица Октября, дом 1, квартира 176, именуемый в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с одной стороны,

и гр. **Калита Елена Анатольевна**, 26 июля 1972 года рождения, место рождения: город Армавир Краснодарского края, гражданство: Россия, пол: женский, семейное положение: замужем, паспорт 46 05 622438, выданный Краснозаводским отделом милиции Сергиево Посадского УВД Московской области 23 сентября 2003 года, код подразделения 503-103, проживающая по адресу: Московская область, город Сергиев-Посад-14, дом 08, квартира 12, именуемая в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, (также ЗАЛОГОДАТЕЛЬ) с другой стороны, именуемые вместе СТОРОНЫ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Я, **Сычев Александр Анатольевич**, продаю и передаю в собственность **Калита Елене Анатольевне** принадлежащие мне по праву собственности:

- **Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование /назначение/ - для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 1987 (Одна тысяча девятьсот восемьдесят семь) кв.м., кадастровый номер: 50:12:007 02 14:0127, предыдущий номер: 50:12:007 02 14:0006, 50:12:007 02 14:0017, находящийся по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Пироговский, д. Манюхино, дом 94 (девятью четыре), именуемый в дальнейшем Земельный участок, и размещенный на нем, в границах кадастрового плана земельного участка,

- **Жилой дом**, назначение: жилое (условный номер: 50-50-12/037/2006-149), инв.№ 140:043-4956, лит. А-А1, находящийся по адресу: Московская область, Мытищинский район, дер. Манюхино, дом №94 (девятью четыре), именуемый в дальнейшем Дом, площадью с учетом неотопливаемых помещений - 268,6 (двести шестьдесят восемь целых шесть десятых) кв. м, в том числе общей площадью жилых помещений - 268,6 (двести шестьдесят восемь целых шесть десятых) кв.м., из нее жилая площадь - 150,3 (сто пятьдесят целых три десятых) кв. м., имеющий подвал, первый, второй этажи, что подтверждается Техническим паспортом на жилой дом объект индивидуального жилищного строительства, выданным Мытищинским филиалом №2 ГУП МО "МОБТИ" 16 мая 2007 года.

1.2. Указанный **Земельный участок** принадлежит Сычеву Александру Анатольевичу по праву собственности на основании Договора купли-продажи (купчая) земельного участка, заключенного в простой письменной форме 21 марта 2007 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права бланк 50 НБН 230945, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 10 мая 2007 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10 мая 2007 года сделана запись регистрации номер 50-50-12/026/2007-157.

1.3. Указанный **Дом** принадлежит Сычеву Александру Анатольевичу по праву собственности на основании Акта приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта недвижимости в эксплуатацию, заключенного в простой письменной форме 21 ноября 2005 года, утвержденного Постановлением Главы муниципального района Московской области №1542 от 29 мая 2006 года "О приемке у гр. Сычева А.А. в эксплуатацию индивидуального жилого дома по адресу: Мытищинский район, д. Манюхино, дом №94", что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права бланк HAN0727675, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 17 июля 2006 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2006 года сделана запись регистрации номер 50-50-12/037/2006-149.

1.4. Нормативная стоимость Земельного участка по состоянию на 13 марта 2007 года составляет 250004 (Двести пятьдесят тысяч четыре) рубля 34 копейки, что подтверждается Кадастровым планом Земельного участка (выпиской из государственного земельного кадастра) №12.1/07-02839, выданным Отделом по Мытищинскому району Управления Роснедвижимости по Московской области 13 марта 2007 года.

1.5. Инвентаризационная действительная стоимость Дома по состоянию на 16 мая 2007 года составляет 484380 (Четыреста восемьдесят четыре тысячи триста восемьдесят) рублей 00 копеек, что подтверждается Техническим паспортом на жилой дом объект индивидуального жилищного строительства, выданным Мытищинским филиалом №2 ГУП МО "МОБТИ" 16 мая 2007 года.

1.6. По соглашению сторон указанные Земельный участок и Дом продаются по цене 990000 (Девятьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек, что эквивалентной сумме размером в 38222,46 (тридцать восемь тысяч двести двадцать два и 46/100) доллара США в пересчете на курс ЦБ РФ на 26 июня 2007 года, при этом:

- Земельный участок продается по цене 300000 (Триста тысяч) рублей 00 копеек;
- Дом продается по цене 690000 (Шестьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек.

1.7. Сычев Александр Анатольевич гарантирует, что до заключения настоящего договора Дом и Земельный участок никому не проданы, не подарены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой, залогом, наймом, безвозмездным пользованием или какими-либо другими обязательствами не обременены, а также правами пользования, сохраняющимися после приобретения Дома и Земельного участка. В указанном Доме на момент подписания настоящего договора на регистрационном учете никто не состоит.

2. ИСТОЧНИК ОПЛАТЫ ПРИОБРЕТАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ДОМА:

2.1. Указанные в п. 1.1. Земельный участок и Дом приобретаются Калита Еленой Анатольевной у Сычева Александра Анатольевича за счет кредитных средств, предоставляемых Коммерческим банком "Москоммерцбанк" (общество с ограниченной ответственностью), место нахождения: 123022, город Москва, улица 2-я Звенигородская, дом 13, строение 43, зарегистрирован Московской регистрационной палатой, свидетельство №002.048.122 от 18.06.2001 года, и Центральным Банком РФ 11.04.2001 года, свидетельство о государственной регистрации №3365, лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 3365, внесен в ЕГРЮЛ 05.09.2002 года за ОГРН 1027739151109, свидетельство 77№007808985, выдано МИМНС РФ №39 по городу Москве, ИНН/КПП 7744000711/775001001, именуемым в дальнейшем КРЕДИТОР (также являющимся и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ), согласно КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА № 90-05293-КД-2007 от 26 июня 2007 года, заключенного в городе Москве между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ.

2.2. Согласно КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА кредит представляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере 315000,00 (Триста пятнадцать тысяч и 00/100) долларов США, для целей приобретения в собственность, ремонта и благоустройства Земельного участка и Дома, указанных в п. 1.1. настоящего договора, со сроком возврата кредита: 182 (Сто восемьдесят два) месяца с даты предоставления кредита.

2.3. В соответствии со ст. 77 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Земельный участок и Дом в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ, считаются находящимися в залоге у КРЕДИТОРА в силу закона с момента государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на Земельный участок и Дом. При этом гр. Калита Елена Анатольевна становятся ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ.

Стороны определили, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ Земельный участок и Дом с момента передачи их ПОКУПАТЕЛЮ и до момента полной оплаты не будут находиться в залоге у ПРОДАВЦА.

2.4. Права КРЕДИТОРА по КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на Земельный участок и Дом, обременяемые ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой ПОКУПАТЕЛЕМ и выдаваемой КРЕДИТОРУ в соответствии с законодательством РФ.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.

3.1. Стороны пришли к соглашению, что расчеты между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ произведены полностью в день подписания настоящего договора через депозитарную банковскую ячейку Коммерческого банка "Москоммерцбанк" (общество с ограниченной ответственностью), расположенного по адресу: город Москва, Малый Златоустинский переулок, дом 3, строение 3.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:

4.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

4.1.1. С даты подписания настоящего договора до фактической передачи Земельного участка и Дома ПОКУПАТЕЛЮ, не ухудшать состояние Дома и Земельного участка, не сдавать их в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи

ПРОДАВЦА, а также иными правами пользования, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения Земельного участка и Дома ПОКУПАТЕЛЕМ.

4.1.2. Передать ПОКУПАТЕЛЮ Земельный участок и Дом с подписанием передаточного Акта о передаче Земельного участка и Дома согласно ст. 556 ГК РФ.

4.2. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

4.2.1. Оплатить приобретаемые Земельный участок и Дом в соответствии с условиями, описанными в разделе 3 настоящего договора.

4.2.2. После перехода Земельного участка и Дома в собственность производить уплату налогов на недвижимость, осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт Дома и Земельного участка.

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до даты полного исполнения ПРОДАВЦОМ и ПОКУПАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных настоящим договором.

5.2. Обязательства ПОКУПАТЕЛЯ в части ипотеки Земельного участка и Дома в силу закона действуют до даты полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств.

5.3. Замена предмета ипотеки в силу закона - Земельного участка и Дома - по настоящему договору допускается только с письменного согласия Кредитора на основании нотариально удостоверенного дополнительного соглашения к Кредитному договору.

5.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки после передачи Земельного участка и Дома ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.

5.5. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, государственной регистрацией перехода прав собственности на Земельный участок и Дом к ПОКУПАТЕЛЮ с обременением Земельного участка и Дома ипотекой в силу закона.

5.6. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на Земельный участок и Дом сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ своих обязательств, возникших из КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА.

5.7. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.8. Содержание статей 131, 167, 209, 213, 223, 256, 288, 290, 292, 420, 421, 451, 459, 552, 554-558 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 34-36 Семейного кодекса Российской Федерации статьи, статьи 35 Земельного Кодекса, статьи 38 Жилищного кодекса РФ, 75-78 Закона Российской Федерации "Об ипотеке (залоге недвижимости)" сторонам известно.

5.9. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

5.10. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

5.11. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче Земельного участка и Дома стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

5.12. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области один экземпляр выдается Калита Елене Анатольевне и один экземпляр выдается Сычеву Александру Анатольевичу.

Примечание:

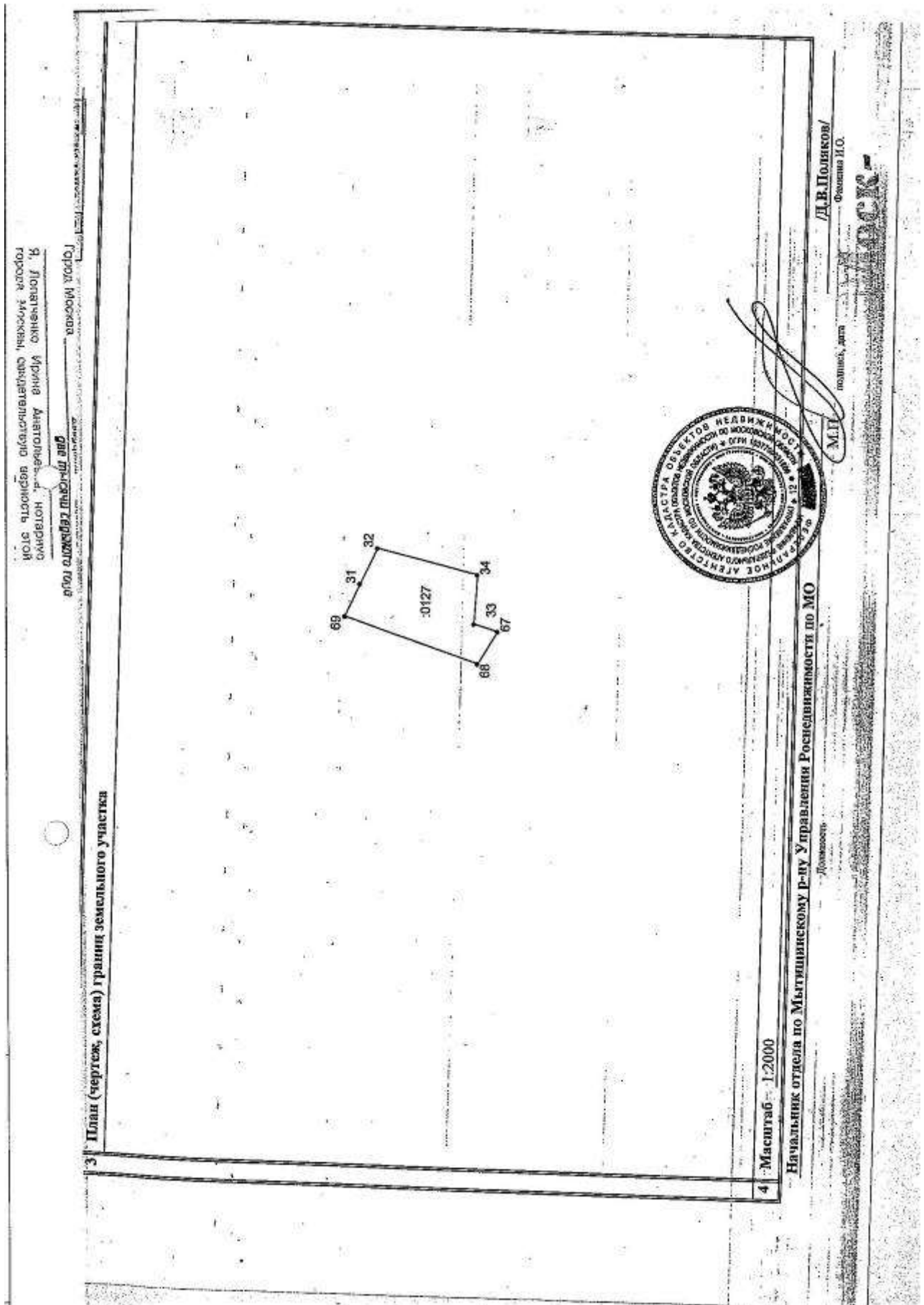
Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Передаточный акт;
- Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра).

продавец Сычев Александр Анатольевич

покупатель Калита Елена Анатольевна





Город Москва
Адрес: _____
Диагностический центр
для оценки стоимости недвижимости

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях			
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и сд. изм.	Характеристика части
1	001	3	4
Особый режим использования земли. Зона II пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы СП 2.1.4.1075-01			



[Handwritten signature]

Д.В. Дюляков
Финансовый директор

Начальник отдела по Мггицинскому р-ну Управления Росреестра по МО М.П.
Должность

Государственное унитарное предприятие Московской области
Московское областное бюро технической инвентаризации
Мытищинский филиал №2
Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
(тип объекта учета)
объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации Московская область
Административный район(округ) Мытищинский район
Город (пос.) дер. Маиюхино
Район города _____
Улицы(пер.) _____
Дом № 94 Строение (корпус) _____

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	Мытищинский филиал №2 ГУП МО «МОБИ»
Инвентарный номер	140:043-4956
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 1 апреля 2005 г.

Зам. директора



М.П.

Ткаченко М.В.
(Фамилия И.О.)

3535524

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	стр.2
2	Состав объекта	стр.3
3	Сведения о правообладателях объекта	стр.4
4	Ситуационный план	стр.5
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	стр.6
6	Позэтажный план	стр.7
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	стр.8
8	Отметки об обследованиях	стр.9

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Жилое				
2	Фактическое использование	По назначению				
		Год постройки	Общая площадь жилого дома, кв.м	Жилая площадь жилого дома, кв.м	Число этажей надземной части	Число этажей подземной части
		3	4	5	6	7
	лит.А1 - Подвал	2005	72,3	-	1	
	лит.А - Жилой дом	2005	196,3	150,3	2	
	Итого		268,6	150,3		

8	Примечание	
---	------------	--

1.1 Ранее присвоенные(справочно):

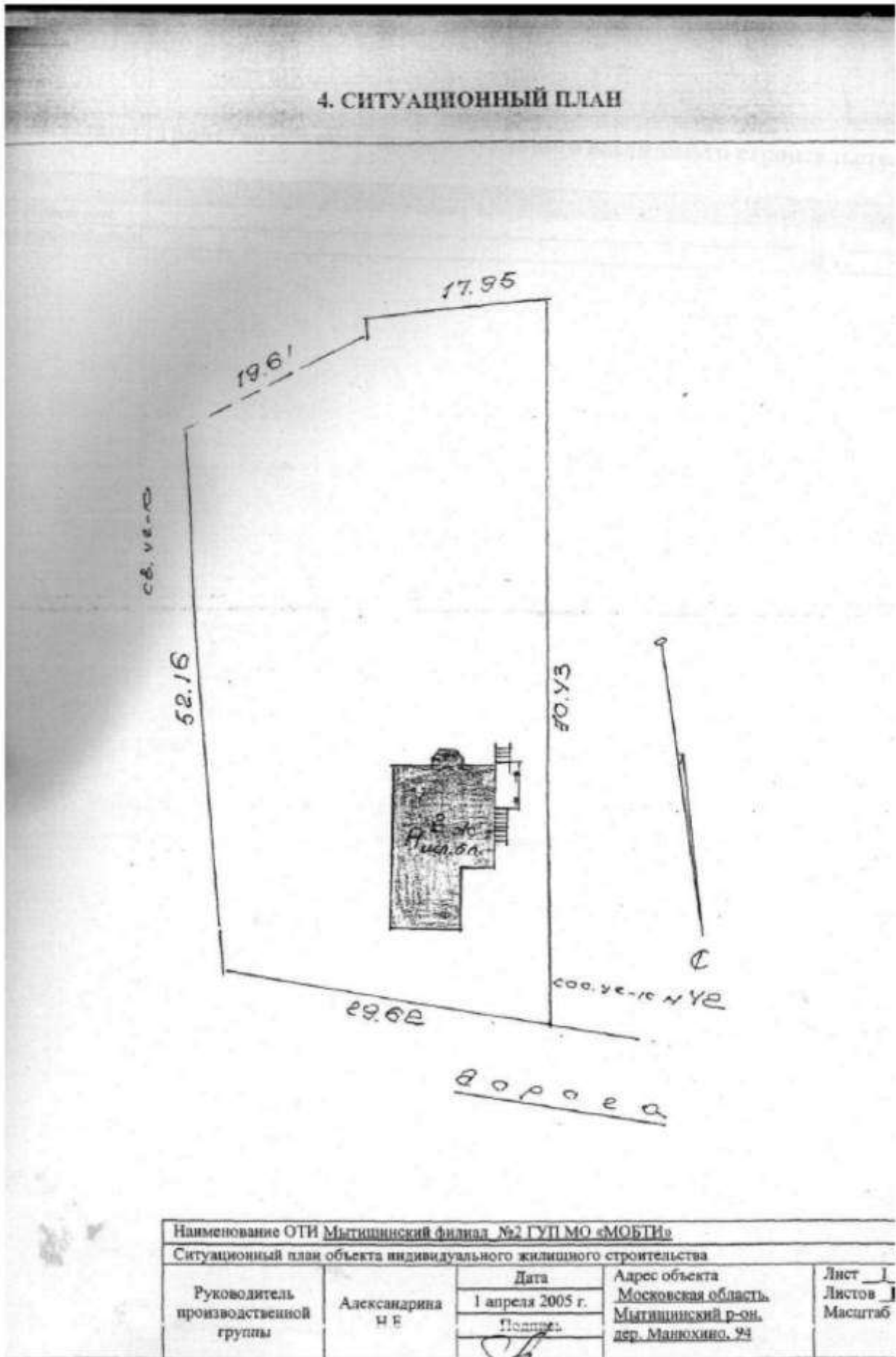
Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ инв. (этаж)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию /начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв. м	Высота, м	Объем, куб.м.	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
М	Подвал	2005	Железобетонные блоки	общая площадь	кв.м	72,3	97,7	3,15	308	170092
А	Жилой дом	2005	Шлакоблочные	общая площадь	кв.м	196,3	136,5	6,2	846	286715
Г	Забор		Металлическая сетка	протяженность	м.	310,1				27573
Итого										484380

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие документы	Доля (часть, лitora)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	16.05.2007	Сычев Александр Анатольевич	Акт Госприемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию № 3230 от 21.11.2005г., утвержденный Постановлением Главы Митишинского муниципального района Московской области, зарегистрированный 29.05.2006г. рег.№1542; Свидетельство о Государственной регистрации права №50-50-12/037/2006-149 от 17.07.2006г.	1	Каштанова О.И.	



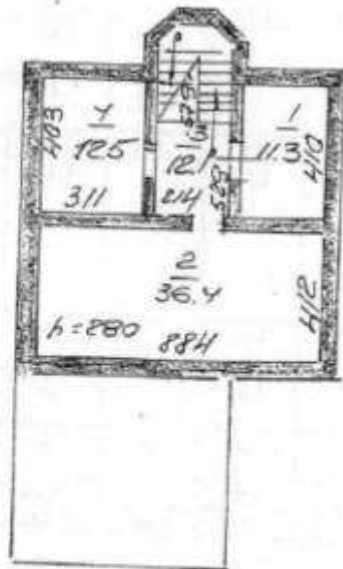
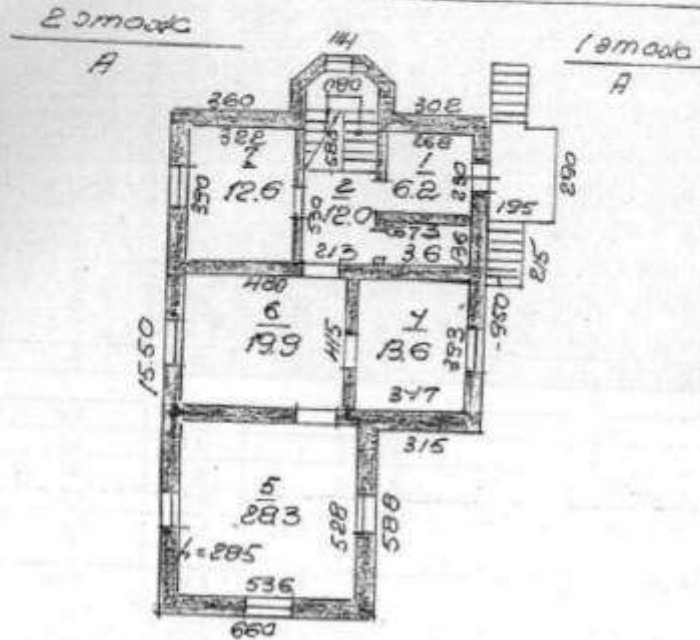
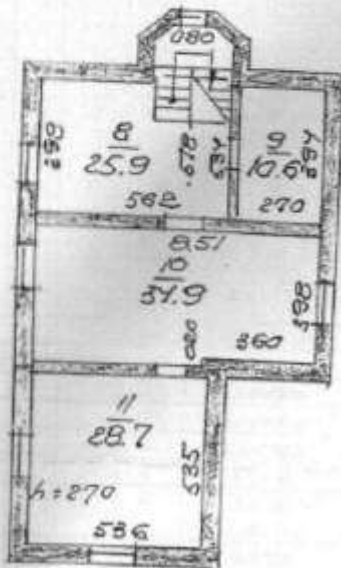
63

6

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

Вид благоустройства	Площадь, кв.м
- Жилой дом	
электрообеспечение	268,6

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Наименование ОТН Мытищинский филиал №2 ГУПМО «МОБИ»				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель производственной группы	Александрина Н.Е.	Дата	Адрес объекта	Лист 1
		1 апреля 2005 г.	Московская область, Мытищинский р-он, д.с. Манюхино, 94	Листов 1
		Подпись		Масштаб 1:200

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей плана (комнаты и помещений вспомогательного использования), кв. м	в том числе (кв. м)				Высота, м	Самостоятельно перестроенная или перепланированная площадь, кв. м		
						Общая площадь жилого помещения	Из нее		Площадь помещений вспомогательного использования (лоджии, балконы, веранды, террасы), кв. м				
							жилая	Полсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
А - Жилой дом													
А	1		1	Коридор	6,2	6,2		6,2		2,85			
			2	Коридор	12	12		12		2,85			
			3	Санузел	3,6	3,6		3,6		2,85			
			4	Кухня	13,6	13,6		13,6		2,85			
			5	Жилая комната	28,3	28,3	28,3			2,85			
			6	Жилая комната	19,9	19,9	19,9			2,85			
			7	Жилая комната	12,6	12,6	12,6			2,85			
	2			8	Гостинная	25,9	25,9	25,9			2,7		
				9	Санузел	10,6	10,6		10,6		2,7		
				10	Жилая комната	34,9	34,9	34,9			2,7		
				11	Жилая комната	28,7	28,7	28,7			2,7		
Итого по Квартира					196,3	196,3	150,3	46					
А1	П о д в а л		1	Вспомогательное	11,3	11,3		11,3		2,8			
					2	Вспомогательное	36,4	36,4		36,4		2,8	
					3	Вспомогательное	12,1	12,1		12,1		2,8	
					4	Вспомогательное	12,5	12,5		12,5		2,8	
					Итого по Квартира					72,3	72,3	72,3	
Итого по зданию А - Жилой дом					268,6	268,6	150,3	118,3					

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата изгото- вления	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
16.05.2007	Каштанова О.И.	<i>Каш</i>	Александрина Н.Е.	<i>Ал</i>


20. Приложение №3. Информация, используемая при составлении отчета

Объект-аналог № 1 для определения стоимости земельного участка

<https://realty.yandex.ru/offer/6850776037692276080/>
 Упрощенка - Журн. ЦИАН - Поиск на кар. Колокольников пер. ЦБ РФ - Банк России. Продано двухкомнат.

+7 828 688-28-28, размещено агентом

15 соток. Участок 5 000 000 Р



15 соток
область

Описание от продавца

Продам участок по документам - 12 сот. фактически 15 сот. в центре д. Ульиновка. Коммуникации по границе (газ, свет). Подъезд - от МКАД 15 км по Сетищевскому ш. прямо до деревни. Остановка общественного транспорта до т. Мылкино, до метро - в 300м. До Пироговского водохранилища (зоны отдыха, пляжи, кафе, лодж-лубы) менее 1,5км. В шаговой доступности (~800м) строится ЖК Пироговская Ривьера со всей инфраструктурой города (магазин, школа, поликлиника, д/сад и т.д.). На участке есть деревья, кустарники. Участок по левой стороне граничит с большим благоустроенным лугом (рыба есть, зимой каток). С правой стороны есть еще один заросший пруд (возможно для себя почистить, обгородить и пользоваться индивидуально). Тихо и зелено-торг.

Участок

Площадь участка 15 соток

Инфраструктура

Возможность пролонги есть
 Электроснабжение есть
 Газ есть

Облавление обнесено 14 часов назад, размещено 3 августа 2016, просмотрено 14 раз

Объект-аналог № 2 для определения стоимости земельного участка

Надежный | https://www.avito.ru/mytischii/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_825863322
 Яндекс | "Упрощенка" - Журн | ЦИАН - Поиск на кар | Колокольников пер | ЦБ РФ - Банк России | Продажа двухкомнат:

Все объявления в Мытищах / Недвижимость / Земельные участки / Продажи / Поселения (ИЖС)

Назад Следующее

Участок 10 сот. (ИЖС)
 № 825863322, размещено 11 января в 23:48 | 1129 | (4)

4 000 000 ₽
 Купить в кредит

8 905 554-33-61
 Написать сообщение

Продавец: иарина
 На Avito с февраля 2013

Адрес: Московская область, Мытищи, МО, мытищинский район, деревня Манюхино

Опалиха Парк
 жилой комплекс
 95 + 20,5
 ТМС. РРБ. ПЕРВЫЙ ЭТАЖ. В МЕСЯЦ!
СВОЯ КВАРТИРА
 г. Крайний сток. 1 км от МКАД
 Выбрать квартиру

ЖК "Видный город"
 Urban Group

Кадастровый номер 50:12:007****.00** проверен | Посмотреть отчет

Расстояние до города: 20 км; Площадь: 10 сот

Адрес: Московская область, Мытищи, МО, мытищинский район, деревня Манюхино | Посмотреть карту

Участок (по документам) 6 соток, (по факту 10 соток), находящийся по Осташковскому шоссе, 20 км. от МКАД, деревня Манюхино. Асфальт до участка. Дом на первой линии от дороги. В шаговой доступности (20 мин. пешком) большое водохранилище. На участке старый дом, электричество и газ в доме. Плотные деревья. Хорошее транспортное сообщение до м. Медведково, останова напротив дома.

Объект-аналог № 3 для определения стоимости земельного участка

https://myfishchi.cian.ru/sale/suburban/4217536/

проценка" - Журн. ЦИАИ - Поиск на карте. Колокольников пер. ЦБ РФ - Банк России. Продажа двухкомнат.

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК

Новый поиск

Проконтроль всего 2066, за сегодня 4 Выделение Просмотр сегодня, 13:20

Показать быстрее

Недвижимость в Мытищах > Продажа > Продажа земельных участков в Мытищинском районе > Мытищи городской округ

участок 20 сот.
Московская область, Мытищинский район, Мытищи
городской округ, Д. Никульское Показать на карте

6 800 000 руб.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Общая информация:
 Тип земли: ИЖС
 Площадь участка: 20 сот.
 Газ: есть
 Электричество: есть

Ровный, огороженный участок 20 соток, правильной формы. Участок расположен в лесу, на краю деревни. От участка до берега Паловского водх. всего 300 м через лесной массив. Зелено насаженных пунктов для дачного строительства. Собственность. Электричество и магистральный газ по границе участка. Все соседи давно построились. Круглогодичный асфальтированный подъезд. Возможна покупка участка 40 или 60 сот. Очень редкое предложение для этого района. Идеальный вариант для постройки солидного загородного коттеджа.

Показать телефон ID:378292

РЕКЛАМА

Поселок теменькусов «Краснобуг» 5 км до м. Вулицкая аллея. Ресурсы 0%. Московская прописка. Идет звание. Ключи в день покупки. Последние дома в продаже!

ГОТОВЫЕ ДОМА

Объект-аналог № 4 для определения стоимости земельного участка

https://realty.yandex.ru/offer/6850776036782543572/

Упрощенка* - Журн. ЦИАН - Поиск на к.п. Колокольников пер. ЦБ РФ - Банк России. Продажа двухкомнат.

4 000 000 Р
за всю площадь, 353,637 кв м за 1 сотку
Хотите взять ипотеку?

11 соток, Участок
Среднее шоссе, 16,40 кв м
Московская область, городской округ Мытищи, деревня Юдино

+7 915 190-95-81 МАН
ВЕНТ МАН

11 СОТОК
общая

Описание от продавца
Участок в прекрасном поселке Юдино -жилищные кварталы поселка благоустроенный , уложенный асфальт/Ж/Соспок газ-ован, электричество есть/от м. Мещеряково ходит автобус , маршрутка наших "сотках" -соток в собственности, в 5,2 в аренду.участок находится в середине поселка/отг рассмотриваем"

Земельные участки
неарендов.

Участок	11 соток
Площадь участка	
Инфраструктура	
Возможность прописки	есть
Водопровод	есть
Электроснабжение	есть
Газ	есть

Объект-аналог № 1 для сравнительного подхода

Надежный | <https://realtyuindex.ru/offer/6850776035866469454/>
 Яндекс | "Упрощенка" - Журнал | ЦИАН - Поиск на карте | ЦиАН - Поиск на карте | Колокольников пер. | ЦБ РФ - Банк России | Продажа двухкомнат.

+7 804 641-77-26. Звоним

350 м² Дом 23 000 000 Р

350 м²
общая

Описание от продавца

Продается коттедж 350 кв.м под ключ, 6 спален, дорогая отделка, просторные спальни, 30 кв.м на участке Баня с сауной, готовый дом 116 кв.м под частную отселку, гараж 2 м/места.

Каменный дом всего 2 100 000 руб.
 Это значит вы сэкономите на долгие годы!

Дом	
Общая площадь	350 м²
Количество этажей	0
Детали	
Возможность проехать	есть
Отопление	есть
Водопровод	есть
Канализация	есть
Электрооборудование	есть
Газ	есть
Участок	
Площадь участка	15 соток


Оборудовано обновлено вчера, размещено 17 ноября 2016, просмотрено 85 раз

Объект-аналог № 2 для сравнительного подхода

<https://realty.yandex.ru/offer/7017708446377985498/>
 "Упрощенка" - Журнал | ЦИАН - Поиск на Я. | Колокольников перс. | ЦБ РФ - Банк России | Продажа двухкомнат!

+7 495 777-52-72, +7 495 777-92-86, Офис «На Николовской»

308 м², Дом 21 000 000 ₽



308 м²
общая

Описание от продавца

Лучшее предложение по соотношению цены и качества! Жилой 2-х этажный кирпичный коттедж, снаружи облицован импортным огнеупорным кирпичом. Перекрытия ж/б, кровля металлочерепица, **ОСНД** двухкомнатные **СТЕКЛОПАКЕТЫ**. Прямоугольный участок у водоема с хорошим ландшафтным дизайном, дорожками, мощной подставкой, с лесными садовыми деревьями и кустарниками, огорожен капитальным кирпичным забором. На участке гараж на 2 в/м + три парковочных места. На участке гостевой дом 280м2 с баней, бассейном под отделку.

Ипотека со взносом 112 500 руб.

Дом	
Общая площадь	308 м²
Количество этажей	0
Участок	
Площадь участка	20 соток

Объявление опубликовано 12 января, размещено 3 ноября 2016, просмотрено 65 раз

Объект-аналог № 3 для сравнительного подхода

<https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/2393424/>

проценка* - Журн. ЦИАН - Поиск на карте

Колокольников пер. ЦБ РФ - Банк России

Продаю двухкомнат.

Продать быстрее

Просмотр: всего 559, за сегодня 4

Платье 10 янв. 10:49

3 этаж, дом 373,0 м²

Московская область, Мытищинский район, Мытищи

городской округ, д. Ульяновко [Показать на карте](#)

Осташковское шоссе 15,0 км. до МКАД

29 000 000 руб.


[Следить за изменением цены](#)







+7 495 637-06-01, +7 925 372-17-72

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:	
Площадь дома:	373,0 м²
Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	11 сот.
Количество этажей:	3

Агентство Риэлти-Город предлагает купить трехэтажный коттедж в деревне Ульяновко в 15 км от МКАД по Осташковскому шоссе. На участке коттедж 373 кв.м, 3 этажа и гостевой домик 50 кв.м. в два этажа. На первом этаже гараж на две машины, кухня-столовая, гостиная, санузел, котельная и хозяйственные помещения, теплый пол, на втором этаже 4 комнаты, большой санузел, спальня, гардеробная, третий этаж-мансарда. На участке скамьяна 80 м, ландшафтный дизайн, кустарники, деревья. Электричество 14 кВт, напольный газ, септик. Газовый и электрический котлы. Дом кирпичный, перекрытия бетонные, крыша металлочерепица, охранная и пожарная сигнализация. Рядом Пироговское водохранилище, в соседнем поселке школа и детский сад, 20 минут на транспорте от метро Медведково. Собственность более 3 лет. Свободная продажа. Оперативный показ. Место просто сказка!





РЕКЛАМА

Поселок танкистов «Кроунбург»
3 км до м. Вулицкая аллея, Звездочка 05, Московская область. Идет заселение. Ключи в день покупки. Последние дома в продаже!

Тел.: (495) 127-92-81



ГОТОВЫЕ ДОМА

Риэлти-Город офис Куркино 

[Позвонить телефону](#)

Объект-аналог № 4 для сравнительного подхода

https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/8708224/

"Угроценка" - Журн: ЦиАН - Поиск на карте ЦБ РФ - Банк России: Колокольников пер: Продаю дружкомнн: Продаю быстрее: 22.19

Посмотреть: всего 1300, за сегодня 3

2 этаж, дом 220.0 м²

Московская область, Мытищинский район, Мытищи
городской округ, Д. Ульяновко Показать на карте

Ярославское шоссе, 10.0 км. до МКАД

13 380 000 руб.

Следить за интересами цены

+7 495 643-69-97, +7 916 888-09-79
 Показать, сканить, что вышло это объявление на ЦиАН

Общая информация:

Площадь дома:	220.0 м²
Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	12 сот.
Материал дома:	кирпичный
Количество этажей:	2
Ситуация:	в доме
Гараж:	есть
Охрана:	есть
Баз:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

ВНИМАНИЕ! ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! АГЕНТУ БОНУС! Делится качественной Коттедж ПОД КЛЮЧ! Газовый и жидкий! Индивидуальный Газ, канализация, водоснабжение, электричество. Охрана. Паспёк окружен лесом и водоемами, всё в легкой доступности! Отличная транспортная доступность, без пробок! Асфальт до дома. Дорогой ремонт. Новые мебель и техника: три спальни, кухня-столовая-гостиная, ванная комната, гардеробная, большой подвал с толстой и четырьмя комнатами свободного назначения. ИЖС АДРЕС: ПРОПИСКА. До поселка ходит общественный транспорт. Вся необходимая инфраструктура район! Максимальный торг при расчёте незначителен на этой неделе. Возможен покупка в кредит без первоначального взноса, 36 банков партнёров. Станьте обладателем лучшего дома, на лучших условиях! ЗВОНИТЕ И ПРИЕХАЙТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!

ЦИАН ID 27894

Новогодняя скидка 10% Квартиры в Москве и МО от 2.3 млн рублей от ГК ЦиАН! Количество квартир ограничено! www.cian.ru

Новогодняя скидка 10% Квартиры в ЖК "Буревосток Луга" Квартиры от 3 млн руб. Рядом с парком. Развитая инфраструктура. Распродажа. Новогодняя скидка 10%! Подробности по телефону.