



ООО «Мобильный оценщик»

117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, пом. 43, офис 704

ИНН 7842358640 / КПП 772801001, ОГРН 1077847398419

тел./факс: (495) 107-91-80, 8-800-707-91-80,

e-mail: info@ocenka.mobi

интернет-сайт: ocenka.mobi

Отчет

№ 2988600/1-200401-316

**Об оценке рыночной и ликвидационной стоимости
жилого дома площадью 399,7 кв.м с кадастровым номером
67:27:0031501:58 и земельного участка общей площадью 800 кв.м с
кадастровым номером 67:27:0031501:20,
расположенных по адресу: Российская Федерация, Смоленская
обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11.**

Основание для проведения оценки:	Договор № 2988600 от 31.10.2019 г.
Дата оценки:	03.04.2020 г.
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 03.04.2020 г. по 03.04.2020 г.
Дата составления Отчета об оценке:	03.04.2020 г.
Цель проведения оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2020 г.

Структура Отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	8
1.7.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	9
1.8.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.3.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	23
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
3.3.1.	Обзор рынка загородной недвижимости Смоленской области	24
3.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
3.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	26
3.6.	ИТОГИ 2019 ГОДА НА РЫНКЕ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ.....	27
3.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
3.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
3.9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	41
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
4.1.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
4.1.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	44
4.1.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	45
4.1.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ53	
4.2.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	65
4.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	65
4.3.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	65
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА 67	
6.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
7.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	70
8.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	74
9.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	75

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	2988600/1-200401-316
Основание для проведения оценки	Договор № 2988600 от 31.10.2019 г. между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилой дом, назначение: жилое, этажность: 2, общая площадь 399,7 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11 с кадастровым номером: 67:27:0031501:58; Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под незавершенным строительством жилым домом, площадь 800 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11, с кадастровым номером: 67:27:0031501:20.
Права, учитываемые при оценке/ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ограничение (обременение): Ипотека
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Дата оценки	03.04.2020 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком
Срок проведения оценки	с 03.04.2020 г. по 03.04.2020 г.
Дата составления Отчета	03.04.2020 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг; мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта оценки

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	8 154 679 (Восемь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) руб.
В рамках доходного подхода	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	8 154 679 (Восемь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	6 197 556 (Шесть миллионов сто девяносто семь тысяч пятьсот пятьдесят шесть) руб.
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом, назначение: жилое, этажность: 2, общая площадь 399,7 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11 с кадастровым номером: 67:27:0031501:58	7 516 279 (Семь миллионов пятьсот шестнадцать тысяч двести семьдесят девять) руб.
Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под незавершенным строительством жилым домом, площадь 800 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11, с кадастровым номером: 67:27:0031501:20	638 400 (Шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста) руб.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре возмездного оказания оценочных услуг № 2988600 от 31.10.2019 г.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилой дом, назначение: жилое, этажность: 2, общая площадь 399,7 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11 с кадастровым номером: 67:27:0031501:58; Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под незавершенным строительством жилым домом, площадь 800 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11, с кадастровым номером: 67:27:0031501:20.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2020-6463994 от 24 марта 2020 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2020-6463984 от 24 марта 2020 г.; Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ № 169327 от 29 декабря 2006 года; Кадастровый паспорт на здание от 28.04.2010 года; Технический план здания от 3 октября 2018 года.
Имущественные права на объект оценки	Собственность на жилой дом и земельный участок принадлежит Работину Юрию Михайловичу.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ограничение (обременение): Ипотека
Цель оценки	Определение стоимости имущества
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Вид стоимости	<p>Оценке подлежит рыночная стоимость.</p> <p>В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. Дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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, т.е. когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>Согласно ФСО 7 п. 9 в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины.</p>
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Дополнительные расчетные величины и иные расчетные величины, выводы и рекомендации	Определение дополнительных расчетных величин и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено
Дата оценки	02.04.2020 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;</p> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <p>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;</p> <p>Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;</p> <p>Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <p>Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.</p>

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;

5. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
6. Стандарты СРО «СФСО»

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.
2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
5. Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях.
6. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений).
7. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством, отдельными договорами и контрактом.
8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
11. Расчет производится без учета ограничений/обременений.
12. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.
13. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, гл. 21, ст. 146, п. 2 и ст. 149 пункт 3 подпункт 22 операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них, земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.
14. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
15. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
16. Осмотр объекта оценки не производился. Фотографии внешнего состояния жилого дома предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемого дома, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки и вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки, и заслуживает доверия.
17. Оценка проводилась исходя из допущения, что объект оценки в хорошем состоянии, внутренняя отделка соответствует «современному» типу, требующему дополнительных ремонтных работ, отсутствует перепланировка/переоборудование внутренних помещений, в доме имеются следующие коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение, а на территории земельного участка отсутствуют строения хозяйственного назначения.
18. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных размещенных в открытых источниках сети Интернет.
19. При изучении предоставленной документации Оценщиком обнаружено что в выписке из ЕГРН, назначение здания указано как нежилое, отсутствует указание общей площади здания, что свидетельствует о том, что в данном документе здание указано как незавершенное в строительстве. Однако на основании предоставленного кадастрового паспорта, технического паспорта, а также предоставленного фотоматериала, выявлено что здание имеет жилое назначение и введено в эксплуатацию.
20. 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.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	Публичное акционерное общество
Юридический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 99793990 +/- 2201
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002 г.
Дата регистрации	16.08.2002 г.
Генеральный директор	Греф Герман Оскарович

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, пом. 43, офис 704
Почтовый адрес	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10
ИНН	7842358640
КПП	772801001
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 301018103990 +/- 22000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Полис страхования ответственности юридического лица № 190E0B40R3848 на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия договора страхования с 24.09.2019 г. По 23.09.2020 г., выдан САО «ВСК»
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. Ред.)	Соответствует

Ниже приведен список оценщиков и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Виноградов Антон Николаевич	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП-II № 046010 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан НОУ ВПО «Смоленский гуманитарный университет» 13.06.2013 г.)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010710-1 от 17.04.2018 г. По направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010709-2 от 17.04.2018 г. По направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 014571-3 от 07.09.2018 г. По направлению «Оценка бизнеса», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 559, дата вступления 01.06.2018 г.) Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, оф. 7. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Полис страхования ответственности оценщика № 1700SB4001488, выдан САО «ВСК» 23.05.2017 г. На сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок действия договора с 01.06.2017 г. По 31.05.2020 г. Полис страхования ответственности оценщика № 190E0B40R4135, выдан САО «ВСК» 24.10.2019 г. На сумму 3 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 24.10.2019 г. По 23.10.2020 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2013 года
	Место нахождения: 214019, г. Смоленск, пр-д Маршала Конева, д. 28Е, оф. 411
	Номер контактного телефона: +7 (4812) 38-50-50, 8-800-200-82-90 (доб. 241)
	Почтовый адрес: 214019, г. Смоленск, пр-д Маршала Конева, д. 28Е, оф. 411
	Адрес электронной почты: vinogradov@nkce.ru

Таблица 6. Сведения о независимости

Наименование	Описание
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Виноградов Антон Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Виноградов Антон Николаевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Виноградов Антон Николаевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Мобильный оценщик», организации, а также сторонние специалисты не привлекались.

1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен ниже.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2020-6463994 от 24 марта 2020 г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2020-6463984 от 24 марта 2020 г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ № 169327 от 29 декабря 2006 года;
4. Кадастровый паспорт на здание от 28.04.2010 года;
5. Технический план здания от 3 октября 2018 года;

Перечень источников внешней информации

6. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
7. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
8. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
9. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. И доп.).
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11.

Местоположение объекта недвижимости¹

На следующих рисунках представлено местоположение объекта оценки, для которого определяется стоимость.

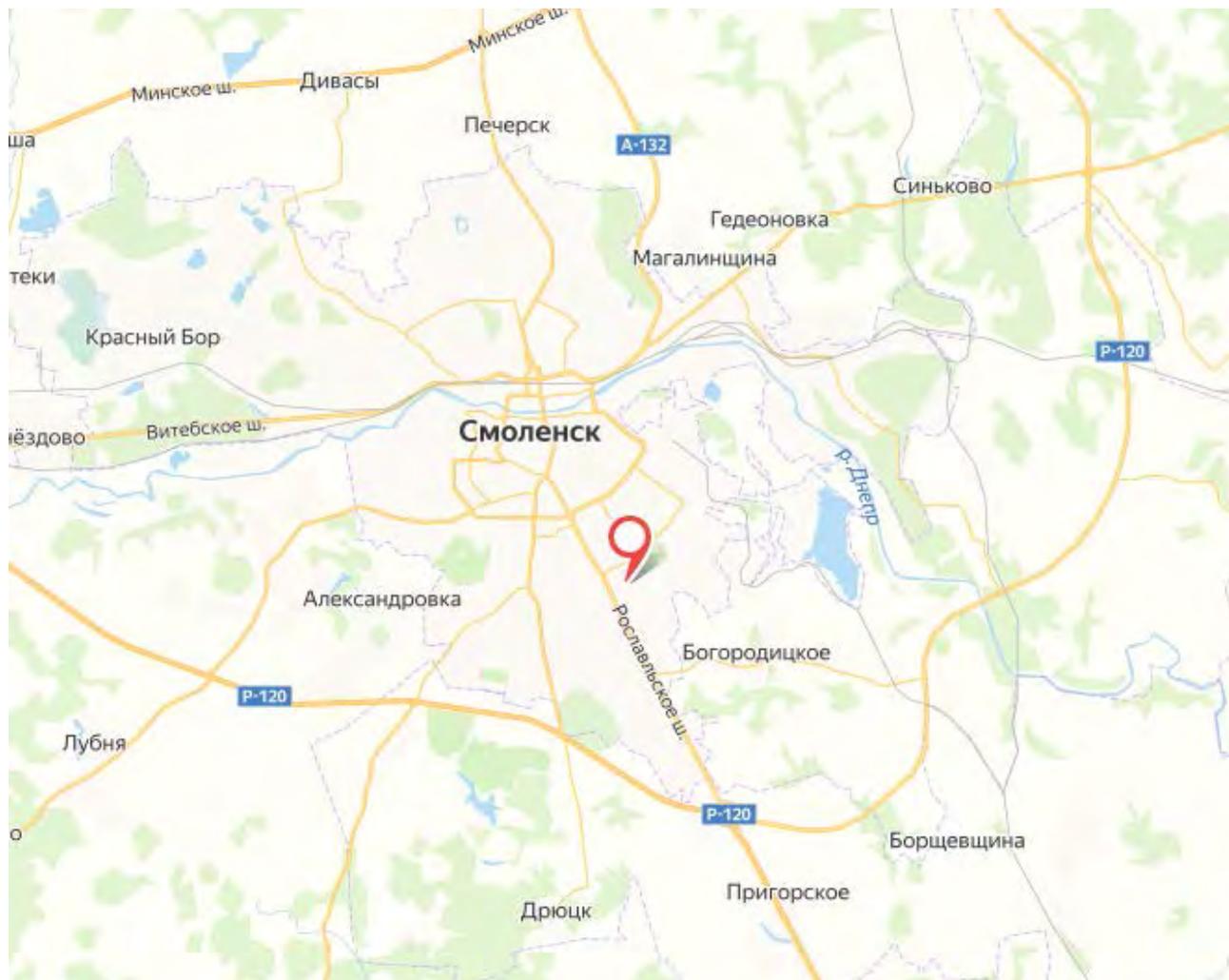


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Смоленской области

¹ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>

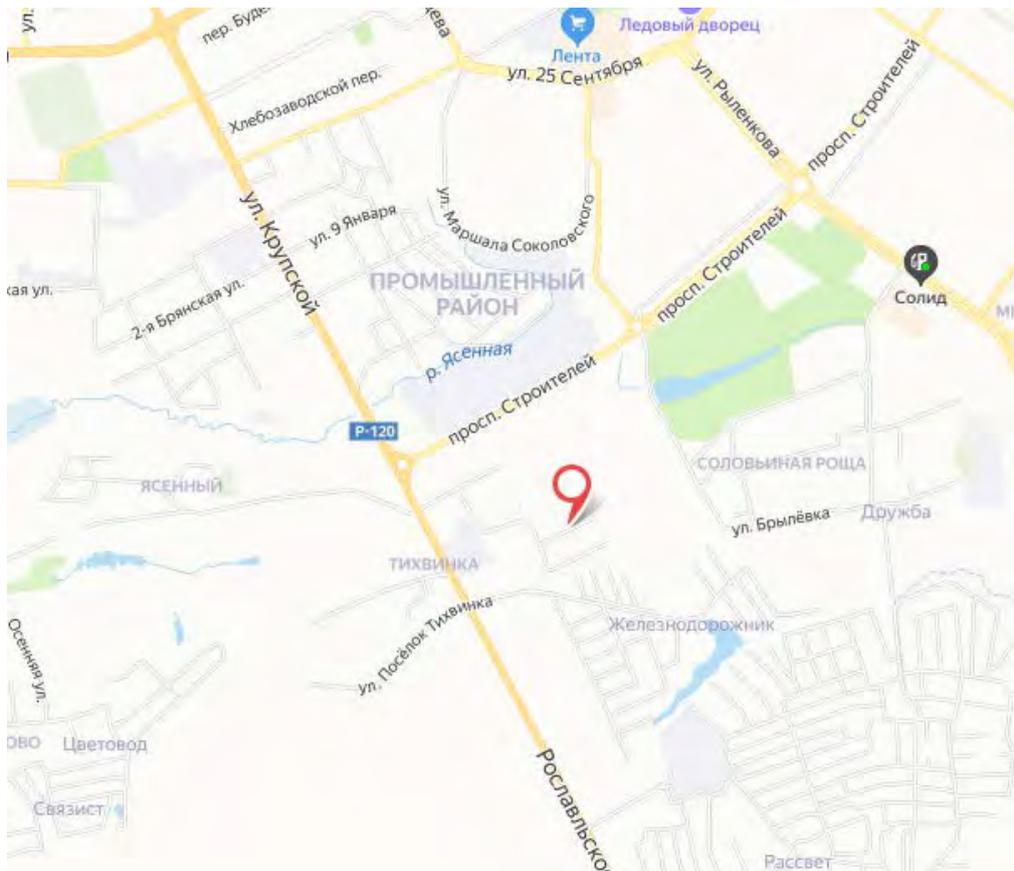


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Смоленской области



Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Смоленской области

Описание Смоленской области²

Смоленская область (Смоленщина) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный (областной) центр — город Смоленск. Расстояние от Смоленска до Москвы — 365 км, до Минска — 331 км.

Граничит: на западе — с Белоруссией (Витебская и Могилёвская области), на севере — с Псковской и Тверской областями, на востоке — с Московской областью, на юго-востоке — с Калужской областью, на юге — с Брянской областью



Рисунок 4. Расположение Смоленской области на карте Российской Федерации

Смоленская область расположена в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины. Большую часть области занимает Смоленско-Московская возвышенность, на северо-западе располагается Прибалтийская низменность, на юге — Приднепровская низменность. На западе область граничит с Белоруссией (Витебская и Могилёвская области), на севере — с Псковской и Тверской областями, на востоке — с Московской областью, на юго-востоке с Калужской областью, на юге — с Брянской областью. Часть территории Смоленской области вдоль границы с Белоруссией включена в состав пограничной зоны, режим доступа в пределы которой формально ограничен.

Экономика

Валовой региональный продукт в текущих ценах: 234,7 млрд руб. в 2014 году; 79,2 млрд руб. в 2006 году; 68,4 млрд руб. в 2005 году.

ВРП на душу населения: 242,9 тыс. руб. в 2014 году (53-е место из 85 среди регионов); 232,5 тыс. руб. в 2013 году. Среднедушевые доходы населения в декабре 2015 года составили 34347 руб. в месяц
Консолидированный бюджет области (2015):

доходы — 38,56 млрд руб.

расходы — 45,51 млрд руб.

дефицит — 6,952 млрд руб.

Промышленный комплекс формирует около 38 % ВРП (2006), из них 23,1 % обрабатывающие производства (прежде всего химическая и пищевая промышленности), 8,3 % — энергетика, 6,5 % — строительный комплекс. В агропромышленном комплексе создаётся 10 % ВРП (2006).

Транспорт

Основные транспортные узлы региона — города Смоленск и Вязьма.

Расстояние от Смоленска до Москвы — 374 км.

Территория Смоленской области обслуживается Московской железной дорогой.

Основная железнодорожная двухпутная электрифицированная магистраль Москва — Минск — Брест имеет особое как пассажирское, так и грузовое значение, проходит через Гагарин, Вязьму, Сафоново, Ярцево и Смоленск. Кроме неё действуют однопутные тепловозные линии: историческая Рига — Орёл (через Рудню, Голынки, Смоленск, Починок, Стодолище и Рославль), Смоленск — Сухиничи, Вязьма — Ржев, Вязьма — Брянск, Вязьма — Калуга и Рославль — Сухиничи. Кроме того, действуют внутренние ветки Дурово — Владимирский Тупик (есть пассажирское сообщение), Смоленск — Сошно (ППЖТ Смоленской ГРЭС пос. Озёрный), на Дорогобуж и Верхнеднепровский (только грузовое сообщение). Длина железных дорог общего пользования, находящихся на территории Смоленской области — 1259 км (2002), длина подъездных железнодорожных путей предприятий — 672 км (2002).

²Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Смоленская_область

Характеристика г. Смоленск³

Смоленск — город на западе России, административный, промышленный и культурный центр Смоленской области. Один из древнейших городов России (первое упоминание в летописи относится к 863 году). Носит почётное звание «Город-герой» (с 6 мая 1985 года). Награждён орденом Ленина и орденом Отечественной войны I степени, медалью «Золотая Звезда».

В истории России известен как «город-щит», «щит России» и «город-ключ», который на протяжении многих веков служил надёжной защитой Москвы, ограждая её от посягательств ряда европейских соседей. В Смутное время благодаря храбрости и самоотверженности смолян удалось задержать многочисленное войско короля Речи Посполитой Сигизмунда III. Стойкость и патриотизм смолян, 20 месяцев выдержавших осаду в крепости, послужили примером для восстания крестьян Второго народного ополчения под руководством Кузьмы Минина и князя Дмитрия Пожарского против оккупации интервентами.

Город расположен в 378 км (по автодороге — 410 км) к юго-западу от Москвы, в верхнем течении Днепра, являясь самым удалённым от Москвы административным центром области, непосредственно граничащей со столичным регионом. Он имеет выгодное географическое положение на путях из Москвы в Белоруссию, Прибалтику, страны Центральной и Западной Европы. Город простирается с запада на восток на 25 км и с севера на юг на 15 км. Его территория составляет 166,35 км². Население — 329 427 чел. (2019). По данным переписи 2010 года — 54-е место в России.

Экономка

В 2011 году объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности: обрабатывающие производства — 36, 421 млрд руб.

Из них млрд руб:

Прочие производства (ювелирное, производство мебели) — 11,6,

Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования — 10,27,

Производство машин и оборудования, транспортных средств и оборудования — 5,86,

Производство пищевых продуктов (включая напитки) и табака — 3,9

Транспорт

С 1901 года работает трамвай. В городе на 2017 год действуют 4 трамвайных маршрута, стоимость проезда с октября 2017 года составляет 18 рублей независимо от расстояния.

С 8 апреля 1991 года в Смоленске функционирует троллейбус. В городе 5 троллейбусных маршрутов, стоимость проезда с октября 2017 года составляет 18 рублей независимо от расстояния.

В городе действует более 50 маршрутов пассажирского автотранспорта — муниципальных автобусов и частных перевозчиков — маршрутных такси.

Смоленск — крупный железнодорожный узел, находится на Московской железной дороге. Железнодорожная станция была открыта в 1868 году, а современное здание вокзала — в 1951 году. Здание пригородного вокзала располагается напротив вокзала для поездов дальнего следования, оно построено в 2008 году. Через Смоленск следуют поезда дальнего следования в Минск, Брест, Вильнюс, Калининград, Варшаву, Берлин, Прагу, Вену, Париж, Ниццу.

Современное здание автовокзала в Смоленске построено в 1987 году.

В 7 км от города проходит автомагистраль М-1 «Беларусь».

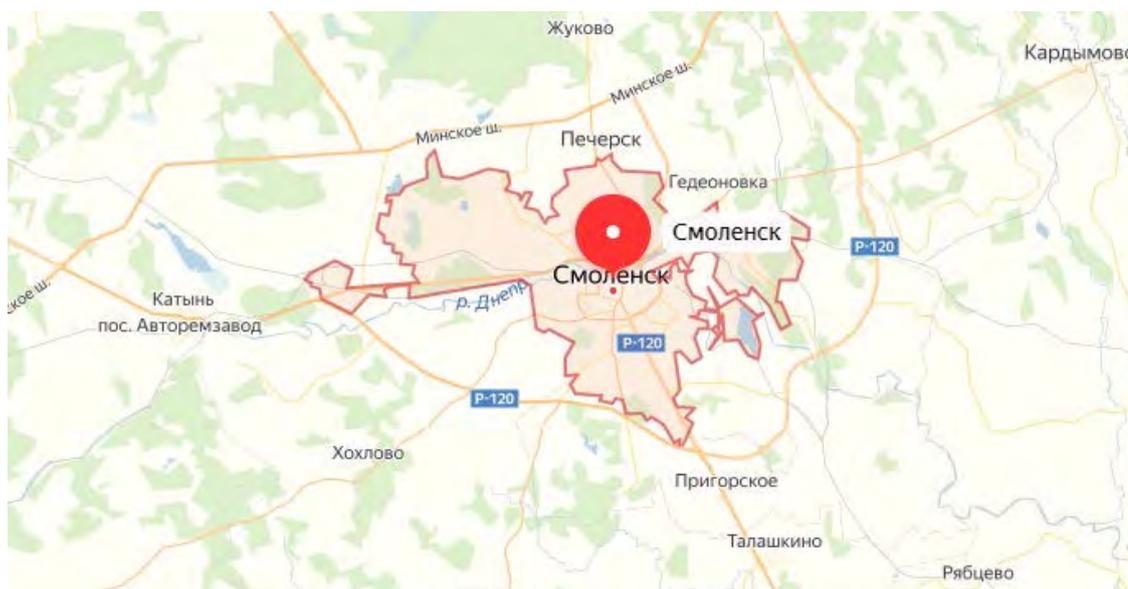


Рисунок 5. Расположение г. Смоленск на фрагменте карты Смоленской области

³ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Смоленск>

Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе объекта оценки⁴

Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под незавершенным строительством жилым домом, площадь 800 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11, с кадастровым номером: 67:27:0031501:20;
- Жилой дом, назначение: жилое, этажность: 2, общая площадь 399,7 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11 с кадастровым номером: 67:27:0031501:58.

Далее приведена информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки источником для которых являются свидетельства о государственной регистрации права, правоудостоверяющие документы, а также данные Росреестра.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики жилого дома с кадастровым (условным) номером 67:27:0031501:58

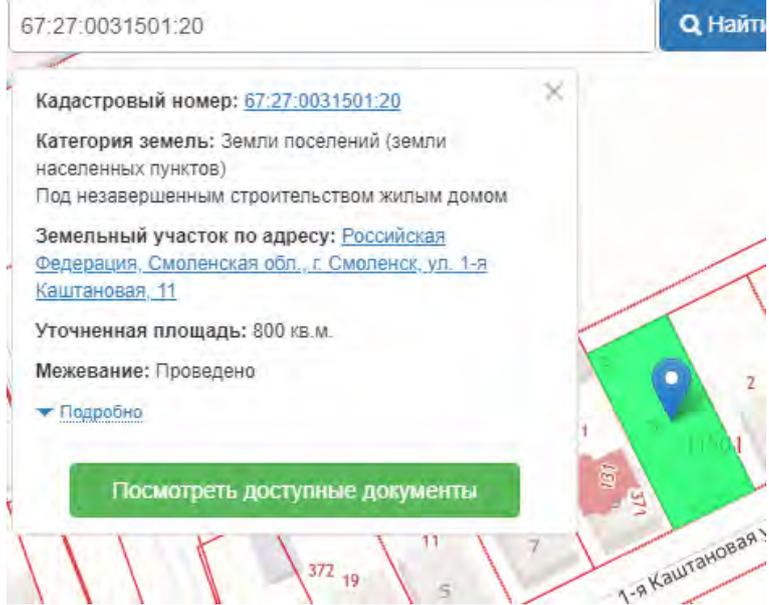
Наименование	Значение
Адрес	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11
Тип объекта	Жилой дом
Кадастровый номер	67:27:0031501:58
Этажность	2
Общая площадь, кв.м	399,7
Назначение	Жилое
Текущее использование	По назначению
Год постройки	2010
Материал стен	Пеноблоки ⁵
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Работин Юрий Михайлович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Физическое состояние здания	Хорошее
Наличие улучшений	Отсутствуют ⁴
Удаленность от водных объектов	На незначительном удалении
Тип отделки	Современный
Потребность в ремонте	Требует проведение ремонтных работ, монтаж стекл на 2-м этаже
Инженерные системы	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение ⁴
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена Заказчиком

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031501:20

Наименование	Значение
Адрес	Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	800
Права, учитываемые при оценке	Собственность
Субъект права	Работин Юрий Михайлович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	67:27:0031501:20
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Под незавершенным строительством жилым домом

⁴ См. допущения, пункт 1.4

⁵ Предоставленный фотоматериал

Наименование	Значение
Коммуникации	Условно по границе ⁶
Наличие улучшений/ухудшений	Условно не застроен
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют
Рельеф участка	Ровный
Картографическое отображение	
Особые отметки	Отсутствуют

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

Не выявлены.

Анализ обременений объекта недвижимости

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации, описанных ниже.

В соответствии с представленными документами на земельный участок и жилой дом зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения): Ипотека в силу закона.

Информация о текущем использовании оцениваемых объектов

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что текущим использованием объекта оценки является его использование по назначению.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

⁶ См. допущения, пункт 1.4

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете оценивается право собственности на:

Жилой дом, назначение: жилое, этажность: 2, общая площадь 399,7 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11 с кадастровым номером: 67:27:0031501:58;

Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под незавершенным строительством жилым домом, площадь 800 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11, с кадастровым номером: 67:27:0031501:20.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Право собственности на оцениваемый земельный участок подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2020-6463984 от 24 марта 2020 г. На дату составления отчета собственником оцениваемого земельного участка является Работин Юрий Михайлович.

Право собственности на оцениваемый жилой дом подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2020-6463994 от 24 марта 2020 г. На дату составления отчета собственником оцениваемого жилого дома является Работин Юрий Михайлович.

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

3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации в январе 2020 г.⁷

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации, в % к соответствующему периоду предыдущего года

Наименование	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.				
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5 ¹⁾	101,3	102,5				
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8 ²⁾	100,1				
1) Первая оценка. 2) Оценка.							
Наименование	Январь-сентябрь 2019 г.	В % к январю-сентябрю 2018 г.	Справочно январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 г.				
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7	100,7	105,1				
Наименование	Январь 2020 г.	В % к		Справочно			
		январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	январь 2019 г. в % к			
				январю 2018 г.	декабрю 2018 г.		
Индекс промышленного производства		101,1	82,7	102,0	83,2		
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	165,1	102,9	54,3	100,6	55,8		
Грузооборот транспорта, млрд т-км	460,4	95,6	94,8	102,4	97,9		
В том числе железнодорожного транспорта	209,3	94,9	95,5	102,3	98,0		
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2632,7	102,7	75,5	102,0	74,9		
Объем платных услуг населению, млрд рублей	838,8	101,9	92,5	98,7	89,8		
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	105,0	101,0		
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,3	100,9	110,1	98,0		
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ³⁾	95,0	100,3	93,6	99,1		
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	95,4	101,2	94,2	105,8		
3) Предварительные данные.							
Наименование	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно	
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрю 2018 г. в % к декабрю 2017 г.

⁷Источник информации: <https://www.gks.ru>

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

4) В фактически действовавших ценах.
5) За 2019 г. данные предварительные.

Прогноз основных макроэкономических показателей

Тенденция к укреплению рубля, сложившаяся в конце прошлого и сохранившаяся в начале текущего года, отразилась в обновленном макропрогнозе Минэкономразвития: среднегодовой прогноз по курсу российской валюты к доллару повышен.

Как сообщил "Интерфаксу" источник, знакомый с направленной в пятницу на межведомственное согласование новой редакцией прогноза, теперь Минэкономразвития ждет среднегодовой курс на уровне 63,9 руб./\$1 против 65,7 руб./\$1 в сентябрьской версии.

Укрепление рубля в IV квартале (на 3,9% в номинальном выражении) и в январе 2020 г (61,7 руб./\$1 в среднем за месяц по сравнению с 62,9 руб./\$1 в декабре) происходило на фоне продолжающегося притока средств нерезидентов на рынок, цитирует источник документ Минэкономразвития. С учетом динамики начала года ведомство "укрепило" прогноз по курсу рубля в среднем за год, подчеркнув при этом, что к концу 2020 г "ождается постепенное ослабление рубля".

В дальнейшем рубль ждет некоторое ослабление, но оно будет плавным, следует из прогноза Минэкономразвития. Реализация бюджетной политики в соответствии с "бюджетными правилами" позволит ограничить влияние тенденций на внешних рынках на внутриэкономические параметры, полагает министерство. В этих условиях динамика курса рубля к иностранным валютам в номинальном выражении "будет определяться прежде всего инфляционным дифференциалом между Россией и странами - торговыми партнерами", цитирует источник "Интерфакса" документ Минэкономразвития. В итоге с уровнем около 66 руб./\$1 в 2021 г к 2024 г рубль опустится до 67-68 руб./\$1 в 2024 г (с учетом ожидаемого ослабления доллара на прогнозном горизонте), отмечает Минэкономразвития. Министерство сохранило в базовом сценарии прогноза 66,1 руб./\$1 в 2021 году с постепенным ослаблением российской валюты до 67,4 руб./\$1 в 2024 году.

Минэкономразвития повысило прогноз по росту ВВП в базовом сценарии на 2020 год до 1,9% с 1,7% по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

"Ожидаемый темп роста ВВП на 2020 год был повышен по сравнению с базовым вариантом сентябрьского прогноза с учетом оценки эффекта мер, содержащихся в послании президента РФ Федеральному собранию", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

При этом прогноз по росту на 2021-2024 годы остался прежним - 3,1% в 2021 году, 3,2% в 2022 году, 3,3% в 2023-2024 годах.

Как сообщалось, рост ВВП РФ, по оценке Минэкономразвития России, составил 1,4 % в 2019 году (после 2,5 % в 2018 году), что несколько выше официального прогноза на прошлый год (1,3%).

Инфляция продолжит торможение и летом приблизится к двухпроцентной отметке, составив 2,2-2,3% год к году в июне-июле.

В 2019 году инфляция в РФ составила 3% – это второй результат за всю постсоветскую историю после рекордно низких 2,5% в 2017 году. В минувшем январе годовой показатель ожидаемо рухнул из-за высокой базы первого месяца прошлого года, когда был повышен НДС. На 27 января, по расчетам "Интерфакса", годовая инфляция замедлилась до 2,5%.

Прогноз на текущий год в целом Минэкономразвития не меняет, сообщил источник "Интерфакса", знакомый с обновленным макропрогнозом: это те же 3%, что и в сентябрьской версии документа. Прогноз на 2021-2024 г - 4%, что соответствует таргету ЦБ.

Сам Центробанк, совет директоров которого в следующую пятницу впервые в 2020 г соберется на заседание по денежно-кредитной политике и примет решение по уровню процентной ставки, придерживается на данный момент значительно более консервативного прогноза по инфляции на текущий год - 3,5-4%.

Минэкономразвития ожидает, что среднегодовая цена на нефть марки Urals вырастет с \$57,7 за баррель до \$57 по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

"В условиях замедления глобального роста среднегодовая цена на нефть марки Urals в 2019 г. опустилась до \$63,8 за баррель после \$70,0 за баррель в 2018 году. Вместе с тем со стороны

предложения поддержки ценам на нефть оказывали договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, а также снижение поставок нефти из Ирана и Венесуэлы", - цитирует источник прогноз министерства.

В Минэкономразвития отмечают, что после существенного замедления роста мировой экономики в 2019 году (до 2,9% с 3,6% годом ранее) в текущем году ожидается стабилизация глобального роста на достигнутых уровнях. Поддержку росту, на взгляд министерства, окажут соглашение между США и Китаем по первой части торговой сделки, реализация мер стимулирования экономической активности в Китае и сохранение мягкой направленности денежно-кредитной политики ведущих мировых центральных банков. Вместе с тем, по мнению Минэкономразвития, накопленные структурные проблемы как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками, а также исчерпание стимулирующего эффекта налоговой реформы в США будут препятствовать восстановлению темпов роста мировой экономики.

"В этих условиях ожидается снижение цены на нефть марки Urals до \$57,7 за баррель в среднем за 2020 год после 63,8 в 2019 году. Вместе с тем ожидаемая среднегодовая цена на нефть марки Urals в текущем году несколько повышена по сравнению с сентябрьским прогнозом (\$57,0) за счет более высоких показателей I квартала, обусловленных ростом напряженности на Ближнем Востоке в начале года, а также решением ОПЕК+ о дополнительном сокращении добычи в январе-марте", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

Прогноз на 2021-2024 году по ценам на нефть оставлен без изменения - \$56 в 2021 году, \$55 в 2022 году, \$54 в 2023 году и \$53 в 2024 году.

Минэкономразвития при составлении прогноза традиционно закладывает действующие решения по ОПЕК+, возможные потенциальные новые меры из-за ситуации с коронавирусом в Китае естественно в этом варианте прогноза не заложены.

Прогноз роста оборота розничной торговли значительно вырос до 1,3% с 0,6% по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

Это произошло на фоне повышения министерством своего прогноза по росту потребительских кредитов в 2020 году до 10% с 4% в предыдущей сентябрьской версии.

"В то время как Минэкономразвития России по-прежнему прогнозирует снижение темпов роста расходов домашних хозяйств на конечное потребление под влиянием замедления роста портфеля потребительских кредитов (с 19,8% в 2019 году до примерно 10% в 2020 году, в сентябрьском прогнозе замедление прогнозировалось до 4%), масштаб данного замедления будет меньше, чем ожидалось в сентябре. Так, прогноз по росту оборота розничной торговли в 2020 г. повышен до 1,3% по сравнению сентябрьским прогнозом 0,6 % (в 2019 году рост был 1,6%)", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

Улучшение прогнозной динамики потребительской активности, согласно комментариям министерства, связано, в первую очередь, с дополнительными мерами социальной поддержки, озвученной президента в Федеральном послании. Прогноз роста оборота рознично торговли на 2021-2024 годы остался неизменным: 2,2% в 2021 году, 2,5% в 2022 году, 2,6% в 2023 году и 2,7% в 2024 году.

Таблица 10. Долгосрочный прогноз ИПЦ 2030 гг.

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Индекс потребительских цен	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6

Главные общественно-политические события 2020 г. ⁸

75-летие Великой Победы

9 мая 2020-го россияне празднуют такой важный праздник, как 75 лет со дня Победы в Великой Отечественной войне. По этому случаю готовятся масштабные культурные мероприятия и выставки, посвященные легендарному событию. Отдельно по всей стране будут организованы праздничные шествия и парады, церемонии возложения венков и цветов. Ветеранам вручат юбилейные медали «75 лет Победы в Великой Отечественной войне 1941–1945 гг.», а 2020-й официально объявлен Годом памяти и славы 75-летия Победы.

Открытие железнодорожного Крымского моста

Крымский мост соединяет Керченский и Таманский полуострова. Был построен после ухудшения отношений между Россией и Украиной. Это самый длинный мост из когда-либо построенных Россией. Он состоит из двух частей — автодорожной и строящейся железнодорожной. Открытие железнодорожной части для пассажирского транспорта запланировано на 25 декабря 2019 года, а для

⁸ Источник информации: <http://tass.ru/>, <http://www.mger2020.ru/>, <http://www.kommersant.ru/>, <http://ria.ru/>, <https://news.rambler.ru/>.

грузового транспорта — на 1 июня 2020 года.

Всероссийская перепись населения.

В 2020 году пройдёт Всероссийская перепись населения. Подготовка к этому мероприятию ведётся с 2017 года. В 2018 году была проведена пробная перепись населения. Всего будет задействовано три формата проведения:

- Самостоятельное заполнение данных с компьютера или мобильного устройства.
- Не выходя из дома с помощью переписчика, которые для этого будут использовать планшеты с российской операционной системой «Аврора».
- Самостоятельно на переписном участке.

Стоимость переписи населения обойдётся стране примерно в 33 миллиарда рублей.

Прекращается поддержка Windows 7

14 января 2020 года прекращается поддержка операционной системы Windows 7. Получить обновления безопасности можно будет только в рамках программы корпоративного лицензирования — платно.

Серийное производство российского лайнера МС-21

На конец 2020 года планируется запуск серийного производства нового российского пассажирского лайнера МС-21.

Внедрение пятого поколения мобильной связи 5G

В 2020 году начнётся внедрение нового поколения беспроводной мобильной связи 5G. По сравнению с предыдущим поколением, существенно возрастает скорость передачи данных. Если верить слухам, она будет колебаться в пределах 20 Гбит/с, что достаточно, например, для загрузки 4K фильма за 10 сек.

Прекращение транзита российского газа через Украину

С началом 2020 года истекает контракт между Россией и Украиной на транзит газа через Украину в Европу. Также к началу следующего года планируется завершение строительства Северного потока 2, который позволит осуществлять транзит российского газа в Европу в обход Украины.

Если руководства стран России и Украины не смогут договориться и продлить существующий контракт или заключить новый, то прекращение транзита газа через Украину принесёт ей большие экономические потери.

Дачная амнистия

Последний день 2020 года станет окончанием «дачной амнистии». С её помощью можно оформить право собственности на земельный участок или узаконить постройку на нём с минимальным пакетом документов.

Общероссийское голосование по поправкам в Конституцию

Общероссийское голосование по поправкам в Конституцию состоится 22 апреля, дата одобрена главой государства.

Социально-экономическое положение Самарской области в октябре – январе 2019г.⁹

Таблица 11. Основные экономические и социальные показатели за октябрь – январь 2019 года характеризовались следующими данными:

	Октябрь 2019г.	Октябрь 2019г. в % к октябрю 2018г.	Январь-октябрь 2019г.	Январь-октябрь 2019г. в % к январю-октябрю 2018г.	Справочно январь-октябрь 2018г. в % к январю-октябрю 2017г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		103,3		104,7	98,6
Продукция сельского хозяйства ²⁾ , млн.рублей			20735,9	100,4	108,0
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади	30,2 ⁴⁾	130,6 ⁵⁾	378,8 ⁴⁾	147,6 ⁵⁾	71,7
Грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , млн. т-км	470,4	100,5	4863,2	105,1	127,8
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн. пасс.-км	42,9	101,6	418,8	99,2	85,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	14707,7	98,7	144342,8	99,8	103,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	2913,9	96,4	29511,3	96,6	99,4
Индекс потребительских цен		103,2		105,0	102,5
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), включая экспорт		100,1		105,6	104,1
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	4,7	96,8			
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁾				97,1	100,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	30489,6	105,6	30549,3	106,4	110,8
реальная		101,9		101,2	108,2

¹⁾ По видам экономической деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

²⁾ Данные разрабатываются ежеквартально, приведены соответственно за январь-сентябрь 2019г., январь-сентябрь 2019г. в % к январю-сентябрю 2018г., январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г.

³⁾ Данные по автомобильному транспорту - по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

⁴⁾ Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Ранее, до августа 2019 г., такие дома не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

⁵⁾ В целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

Анализ влияния общей политической обстановки, социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки нашел отражение сложившейся ситуации на рынке жилой недвижимости в частности в ценах продажи и т.д.

⁹ Источник информации: https://sml.gks.ru/storage/mediabank/dokl_10sayt.pdf

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектами недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве совместной собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли населённых пунктов;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи.

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

На основании изучения предоставленных документов и фотоматериалов установлено, что оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой загородный жилой дом.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.3.1. Обзор рынка загородной недвижимости Смоленской области ¹⁰

Смоленская область – ключевой транспортный узел на пути в Европу. По территории области проходят транзитные газопроводы, регион обладает развитым энергетическим комплексом, включающим Смоленскую АЭС, сельскохозяйственным производством, туристическим и промышленным потенциалом. Эти обстоятельства предопределили высокий уровень активности рынка недвижимости.

Жилая недвижимость области

Вторичный квартирный рынок Смоленской области представлен квартирами в кирпичных и панельных домах советского периода постройки. Доля нового жилья улучшенных планировок неуклонно растет. При этом в современных монолитно-кирпичных и панельных жилых комплексах продаются и просторные, и малогабаритные квартиры.

В промышленных районах Смоленской области и областном центре Смоленске развивается многоэтажное жилищное строительство, а в сельскохозяйственных и рекреационных районах активно ведется строительство индивидуальных жилых домов.

В Смоленской области развит частный сектор застройки и рынок загородной недвижимости. К продаже предлагаются коттеджи, таунхаусы и земельные участки в формируемых коттеджных поселках. При покупке домов ИЖС в деревнях для постоянного проживания или для летнего отдыха, местные риэлторы предлагают использовать материнский капитал.

Коммерческая недвижимость области

На рынке коммерческой недвижимости Смоленской области представлены все типы объектов для бизнеса: встроенные помещения для торговли и предприятий сферы услуг в жилых микрорайонах, объекты придорожной инфраструктуры, складские и производственные здания и помещения, земельные участки, пригодные для размещения производств. По причине относительно невысокой цены земли, развитой транспортной системы, мягкого по российским меркам климата и обеспеченности энергоресурсами, Смоленская область является территорией, перспективной для размещения логистических комплексов, промышленного и сельскохозяйственного производства.

Цены на недвижимость в Смоленской области

Продажа					
Город	Квартиры	Дома	Земля	Офис	Торговая площадь
Смоленск	32 753 руб.		49 532 руб.		
Ярцево	21 768 руб.				

3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже/аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, округов, ценовых зон.

Анализ рынка показал присутствие достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки. В результате проведенного анализа предложений по продаже жилой недвижимости в регионе расположения объекта оценки, Оценщик выявил, следующие предложения:

¹⁰ Источник: <https://rosrealt.ru/smolenskaya-oblast/cena/237>, <https://67.bn.ru/>

Таблица 12. Анализ рынка продажи жилых домов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Смоленская область, Смоленск, Флёновская ул., 8	299,4	7 900 000	26 386	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_12_sot._1085365527
2	Смоленская область, Смоленск, микрорайон Южный	230	5 800 000	25 217	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_230_m_na_uchastke_12_sot._1915084452
3	Смоленская область, Смоленск, пер. Михайлова	200	7 000 000	35 000	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_16_sot._1815511645
4	Смоленская область, Смоленск, ул. Генерала Руссиянова	480	8 500 000	17 708	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_480_m_na_uchastke_12_sot._1403192940
5	Смоленская область, Смоленск, Промышленный район	400	7 900 000	19 750	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/dom_400_m_na_uchastke_45_sot._1406018067
6	Смоленская область, Смоленск, Флёновская ул., 2Г	575	7 200 000	12 522	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_575_m_na_uchastke_8_sot._849653908
7	Смоленская область, Смоленск, СНТ Дружба, 2	250	7 200 000	28 800	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_6_sot._1881417949
8	Смоленская область, Смоленск, Промышленный район	240	6 500 000	27 083	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/dom_240_m_na_uchastke_15_sot._1532811515
9	Смоленская область, Смоленск, микрорайон Соловьиня Роцца	450	13 900 000	30 889	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/dom_450_m_na_uchastke_12_sot._679881260

Таблица 13. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Смоленская область, Смоленск, ул. Посёлок Тихвинка, 65Б	500	500 000	1 000	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_1817983501
2	Смоленская область, Смоленск, ул. Посёлок Тихвинка	600	550 000	917	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1862353999
3	Смоленск, Михайловская улица, 46	800	650 000	813	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1897656497
4	Смоленская область, Смоленск, поселок Одинцово, Ипподромная ул	800	897 000	1 121	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1787280906
5	Смоленская область, Смоленск, ул. Генерала Руссиянова, 25	800	899 000	1 124	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1227291209
6	Смоленская область, Смоленск, микрорайон Соловьиня Роцца	630	900 000	1 429	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.3_sot._izhs_1875782223
7	Смоленская область, Смоленск, ул Осенняя 41	800	500 000	625	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_883288830

8	Смоленская область, Смоленск, 2-я Ясенная ул., 42	1 599	1 750 000	1 094	https://www.avito.ru/smolensk/ze-melnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_1695808459
9	Смоленская область, Смоленск, ул. Посёлок Тихвинка	900	300 000	333	https://www.avito.ru/smolensk/ze-melnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1883957031

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже объектов жилой недвижимости, расположенных в Смоленской области, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Таблица 14. Диапазон цен жилых домов

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. Из выборки	сред. Из выборки
230 - 575	12 522	35 000	24 818

Таблица 15. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. Из выборки	сред. Из выборки
500 - 1 599	333	1 429	940

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже и аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость и арендная ставка оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 17 до 26 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «6. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 21 месяцев.

3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденному Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;

- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.6. ИТОГИ 2019 ГОДА НА РЫНКЕ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ¹¹

Прошедший год характеризовался повышением инвестиционной активности на рынке недвижимости. До предкризисных объемов пока еще далеко, но тренд на повышение эксперты считают сформировавшимся и имеющим все шансы получить развитие в этом году.

По словам специалистов, ключевыми факторами, оказавшими влияние на рынок, стали низкая инфляция, курсовая стабильность рубля к мировым валютам и снижение ключевой ставки Центробанком.

По данным CBRE, в 2019 году суммарный объем инвестиций в недвижимость России составил 243 млрд рублей (3,3 млрд евро), что на 34% превосходит значение 2018 года в рублевом выражении (181 млрд рублей). Впрочем, доля РФ по-прежнему занимает незначительную часть (1,3%) в общем объеме инвестиций в недвижимость континентальной Европы, который по итогам 2019 года составил 248 млрд евро.

Схожие цифры озвучили аналитики JLL. По их оценке, в 2019 году объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил около 4,1 млрд долларов (примерно 250 млрд рублей). Это на 41% превышает результат предыдущего года (2,9 млрд долларов). В том числе показатель IV квартала прошлого оказался в 1,5 раза выше объема соответствующего периода 2018 года: более 1,5 млрд против 1 млрд долларов.

«2019 год показал максимальный за последние три года рост объемов инвестиций, что связано с закрытием нескольких крупных сделок и продолжающейся позитивной динамикой фундаментальных показателей. Укрепление рубля с начала 2019 года на 10%, а также снижение ключевой ставки на 1,5 п. за год (с 7,75% до 6,25%) и, как следствие, позитивная разница между ставками капитализации и стоимостью банковского финансирования в рублях — способствуют возрождению интереса инвесторов к российскому рынку», — отмечает член совета директоров, руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций JLL Наталия Тишендорф.

По данным JLL, доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций 2019 года составила 26% против 28% в 2018 году, отражая глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций.

Подавляющая часть вложений традиционно приходится на Москву. Ее доля практически сохранилась на прежнем уровне: 67% против 66% в 2018 году. При этом доля Санкт-Петербурга увеличилась с 22% до 27%. На сделки с региональными активами в 2019 году пришлось всего 6% общего объема (в 2018 году — 12%).

Ключевыми сегментами инвестирования в федеральном разрезе остаются офисный — 32% (в 2018 году — 31%), торговый — 30% (27%), жилищный — 24% (22%). Из заметных изменений можно назвать снижение вложений в складской сектор (с 14% до 7%) и увеличение в гостиничный (с 2% до 6%). «Мы наблюдаем восстановление активности иностранных инвесторов. Многие игроки, как российские, так и зарубежные, заинтересованы в приобретении торговой недвижимости, а также складов, причем как крупных активов, так и небольшого формата в черте города, для обслуживания онлайн-ритейла», — резюмирует генеральный директор JLL Андерс Лильенстолпе.

Петербургский рынок развивался в общероссийском тренде. «По итогам 2019 года, общий объем инвестиций в сектор недвижимости Северной столицы, включая земельные участки, достиг почти 1,2 млрд долларов (почти 100 млрд рублей)», — говорит генеральный директор Colliers International в Петербурге Андрей Косарев.

Аналитики Knight Frank St Petersburg оценивают прошлогодний объем инвестиционных сделок в Петербурге и Ленобласти (включая земельные участки) в 96,9 млрд рублей, что на 77% больше, чем в 2018 году, и на 12% — чем 2017-м. «Доля в общем объеме инвестиций страны составила 28%», — уточняют они.

Также отмечается существенное снижение вложений в землю под девелопмент. Конкретные цифры несколько расходятся, но сама тенденция признана единодушно. «В сегменте участков под жилищную функцию отмечено снижение, по сравнению с итогами 2018 года, на 58%», — говорит генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков. Андрей Косарев оценивает

¹¹ Источник: <https://finance.rambler.ru/reality/43744787-dengi-vozvrashchayutsya-v-nedvizhimost-investitsionnyy-rynok-2019/>

снижение в 37% (до 300 млн долларов). «В 2017 и в 2018 годах земля занимала порядка 50% от общего объема инвестиционных сделок, но в 2019-м на нее пришлось только 16%. Это было связано с реакцией на анонс изменений в законодательство, регулирующее жилищное строительство. Подавляющее число сделок с землей приходится именно на участки под жилищную застройку, поэтому игроки „закупились“ ими в 2017-2018 годах, пока действовали старые, понятные правила», — со своей стороны, отмечает вице-президент Bescar Asset Management Ольга Шарыгина.

«В результате высокого интереса в 2017–2018 годах, сегодня в предложении практически отсутствуют документально подготовленные участки, что также отразилось на объеме спроса», — говорит Николай Пашков. При этом эксперты Knight Frank St Petersburg зафиксировали в 2019 году тенденцию роста стоимости участков под цели жилищного строительства, в среднем на 10–20%. Динамика прямо пропорциональна подорожанию квартир в 2018–2019 годах из-за введения проектного финансирования с использованием эскроу-счетов.

При этом сделки, разумеется, проходили. «Наибольшей популярностью среди девелоперов жилья пользовался Выборгский район города, где за 2019 год было реализовано более 140 тыс. кв. м земли. В этом сегменте фиксировались сделки в диапазоне 0,6–1 млрд рублей за лот», — отмечает руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко. «В конце 2019 года, хотя этот фактор и не иллюстрируется итоговыми цифрами, мы зафиксировали возобновление интереса к приобретению новых площадок под жилищный девелопмент», — добавляет Андрей Косарев.

Интерес инвесторов к коммерческой недвижимости, напротив, вырос. «Было реализовано объектов в четыре раза больше (в денежном выражении) по сравнению с итогами 2018 года», — оценивает ситуацию Николай Пашков. «Инвестиции в существующие активы недвижимости увеличились на 48% и достигли 890 млн долларов. Доминирующим по объему вложенных средств стал сегмент торговой недвижимости, в общем объеме аккумулировавший 58% инвестиций», — уточняет Андрей Косарев. «Такие результаты — итог ряда крупных сделок, которые прошли в Петербурге. В частности, иностранными инвесторами были приобретены ТЦ „Нев-ский центр“ и 49% ТЦ „Галерея“», — соглашается Ольга Шарыгина.

В целом аналитики дают позитивный прогноз инвестиционной активности в будущем году — как на федеральном, так и на петербургском уровне. «При условии отсутствия внешних шоков и сохранения экономической и финансовой стабильности мы можем ожидать увеличения объема транзакций в 2020 году до 4,5 млрд долларов», — говорит Андерс Лильенстолпе.

«По нашим прогнозам, в 2020 году положительная динамика объема вложений в недвижимость России сохранится. Мы ожидаем, что этот показатель может превысить значение 2019 года и увеличится примерно до 300 млрд рублей, тем самым достигая уровня 2016–2017 годов, в том числе за счет закрытия ряда крупных сделок, переговоры по которым велись в 2019 году. Дефицит предлагаемых к продаже качественных объектов недвижимости будет формировать конкуренцию за инвестиционный продукт среди покупателей, которая не наблюдалась на рынке последние годы», — со своей стороны, отмечает старший директор отдела рынков капитала и инвестиций CBRE Ирина Ушакова.

С этим соглашается, применительно к Северной столице, и Николай Пашков. «В 2020 году мы ожидаем сохранения и увеличения активности на рынке коммерческой недвижимости, как со стороны институциональных, так и со стороны частных инвесторов. Это обусловлено, в частности, довольно резким снижением доходности банковских депозитов и сохранением доходности инвестиций в недвижимость, что будет стимулировать множество инвесторов забирать деньги из банков и вкладывать их в доходную недвижимость», — прогнозирует он.

3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости Смоленской области.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;

- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Категория земли / разрешенное использование.
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие водоема, леса;
- Общая площадь объекта;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советует принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких-либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер поправки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая индивидуально с указанием источника информации.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- собственность;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Наиболее распространённое соотношение передаваемых прав, которые приходится сравнивать на практике это право долгосрочной аренды или право краткосрочной с правами собственности. В справочнике «Сборник рыночных корректировок. СРК-2018», под редакцией канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2018 г. Приведены соотношения удельной стоимости земельных участков, принадлежащие правообладателям на праве аренды к удельной стоимости земельных участков, принадлежащие правообладателям на праве совместной собственности. Данные представлены в следующей таблице.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости

выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., скидка на торг для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 8,8-9,9 %, среднее значение составляет 9,3%.

Таблица 16. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%

Передаваемые имущественные права

Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Земельные участки, часть 2», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 17. Корректировка на имущественные права

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
	краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00

Категория/Разрешенное использование также существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости идут земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Корректировка по данному ценообразующему параметру, в случае ее необходимости, вводится на основании Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995).

Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Земельные участки, часть 2», под редакцией Лейфера Л.А.

цены объектов разного функционального назначения		аналог	
		под ИЖС	под ЛПХ
объект оценки	под ИЖС	1,00	1,22
	под ЛПХ	0,82	1,00

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта.

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Земельные участки, Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 18. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51

Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2018, Земельные участки, часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 19. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,24	1,22	1,27

Площадь объекта

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2018. Земельный участки часть 2» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 20. Матрица коэффициентов

Диапазоны площадей, кв.м		Объект аналог				
		До 1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	Свыше 10000
Объект оценки	До 1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500- 3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000 – 6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	Свыше 10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

На Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.) (/statistikarynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

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

Итоги расчета СтарРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 21. Размер корректировок на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,71	0,90	0,81

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректировка определена на основании данных «СтатРиелт» <https://statrielt.ru>.

Таблица 22. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
при наличии только одного вида коммуникаций:				
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 – 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 – 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт (<http://statirel.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал представлены

Таблица 23. Размер корректировок на наличие строений под снос

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,84	1,00	0,93

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость загородной жилой недвижимости

В рамках анализа рынка Жилых домов были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие водоема, леса;
- Общая площадь объекта;
- Обеспеченность земельным участком;
- Материал стен;
- Физическое состояние здания;
- На качество отделки фасада зданий;
- Наличие ландшафтного дизайна;

- Наличие типовых хозяйственных построек;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Состояние отделки;
- Потребность в ремонте;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- - индивидуальная собственность;
- - доля в общей собственности;
- - право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Подобранные объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, имеют вид права –собственность. Земельные участки также передаются на праве собственности. Корректировка по данному фактору не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей – соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений – коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта. На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей),

зарегистрированных на сайте Statrielt, проведенного за истекший квартал, Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2020 года.

Таблица 24. *Корректировка на торг*

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,91	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 – 150 кв.м. с земельным участком	0,88	0,98	0,94	0,96	0,94	0,93
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,85	0,97	0,92	0,94	0,92	0,90
4	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,77	0,95	0,88	0,91	0,88	0,85

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,
- верхняя граница – объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/186-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2020-g/2023-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2020-goda>

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты.

Таблица 25. *Корректировка на тип населенного пункта*

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,79	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,68	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,57	0,72
Прочие населенные пункты	0,54	0,46	0,62

Удаленность от водных и лесных объектов

Для объектов жилой недвижимости значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Таблица 26. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,15	1,14	1,17

Общая площадь объекта оценки

При заключении сделок купли-продажи объектов недвижимого имущества наблюдается тенденция, при которой с увеличением площади представленного к продаже объекта его удельный показатель стоимости снижается. Это связано с несколько сниженной ликвидностью больших объектов, в результате чего продавцы готовы идти на определенные уступки (аналог скидки на опт).

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Таблица 27. Значение корректировки на площадь.

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

		4. Коттеджи			
Площадь, кв.м		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,28	1,35
	200-400	0,88	1,00	1,13	1,19
	400-800	0,78	0,88	1,00	1,05
	≥800	0,74	0,84	0,95	1,00

Обеспеченность земельным участком

Влияние фактора «обеспеченность земельным участком» имеет немаловажное значение, поскольку площадь земельного участка влияет на стоимость единого объекта.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 м² общей площади здания для единого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$V = \frac{S_{\text{зу}}}{S_{\text{строен}}}, \text{ где}$$

$S_{\text{зу}}$ – площадь земельного участка, м²;

$S_{\text{строен}}$ – общая площадь здания, расположенного на земельном участке, м².

Величина V – отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется разница коэффициентов V обеспеченности здания земельным участком между Объектом оценки и Объектами аналогами.

3. Полученные величины умножаются на стоимость кв.м земельного участка Объекта оценки

Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия). Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Таблица 28. Значение корректировки на материал стен.

Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала. Стены - преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой)			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	0,99	1,05	1,02
Облегченные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, ракушечник, литые шлаковые и т.п.), утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,96	0,93
Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) утепленные	0,76	0,91	0,83
Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные дощатые или многослойные панели	0,61	0,84	0,72

Физическое состояние здания

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2020 г.) ([/statistika-rnpka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/186-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2020-g](https://statistika-rnpka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/186-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2020-g)).

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал

Таблица 29. Значение корректировки на физическое состояние здания.

№	Оценка технического состояния дома	Характеристика технического состояния конструкций и элементов дома	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию			1,00
2	Хорошее	Без заметных изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,69	0,85	0,76
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего дома	0,27	0,71	0,46
5	Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Полная изношенность отделки. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, либо слом и новое строительство	0,15	0,29	0,21

На качество отделки фасада зданий

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2020 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/186-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2020-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 30. Значение корректировки на физическое состояние здания.

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,00	1,09	1,04
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,09	1,19	1,14

Наличие инженерных коммуникаций

На завершающем этапе строительства жилого дома очень важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья.

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации – отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал, корректировки на 01.01.2020 года.

Таблица 31. Значение корректировки коммуникации индивидуального дома

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 квт или с трехфазным напряжением / по сравнению с выделенной мощностью до 3 квт однофазного напряжения	1,02	1,05	1,03
2	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,86	0,95	0,90
3	Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,92	0,96	0,94
4	Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,79	0,94	0,86

5	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,96	1,00	0,98
---	--------------------------------------	---	------	------	------

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/186-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2020-g/2028-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Состояние отделки

Существуют различные уровни отделки (виды ремонта) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что назначения уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить основные:

- Бюджетный;
- Современный;
- Комфортный;
- Элитный.

Бюджетный тип отделки. Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. От предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтуса. Так же устанавливается счетчик электроэнергии, с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы.

Современный тип отделки. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых домов. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники, выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

Комфортный тип отделки. Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

Элитный тип отделки. Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам высокого класса.

Таблица 32. Значение корректировки на тип отделки

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Потребность в ремонте

При расчете аддитивной корректировки следует учитывать, что отделка на дату оценки может находиться в различном состоянии. Например, ремонт во внутренних помещениях жилого дома, возможно, был произведен длительное время назад, или вследствие чрезвычайных обстоятельства, их отделка была повреждена.

В таком случае на основании анализа состояния отделки, времени, прошедшего после последнего ремонта, потребности в декоративном ремонте аддитивная поправка перед тем, как использовать ее в расчетах должна быть скорректирована.

Следует выделить стоимость декоративного ремонта, необходимого при различных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Декоративный (косметический) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Таблица 33. Стоимость проведения косметического ремонта

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв. м
Декоративный (косметический)	1 517	751	2 268

Наличие хозпостроек

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Таблица 34. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,13	1,12	1,15

Наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Таблица 35. Значение корректировки на наличие мебели

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03

На благоустройство участка

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Таблица 36. Расчет СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,03	1,12	1,07
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,93	0,97	0,95
4	Благоустроенный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,00	1,06	1,03

3.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль. Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта в двух вариантах.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Законодательная разрешенность

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование «Под незавершенным строительством жилым домом», категория земель – Земли населённых пунктов.

Изменение назначения земельного участка представляется маловероятным. Данное назначение подразумевает в нашем случае строительство жилого дома.

Физическая осуществимость

Это такие возможные варианты использования, которые учитывали бы местоположение, размер, форму и ландшафт земельного участка.

Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11, имеет хороший подъезд, коммуникации расположены по границе участка.

На участке размещен жилой дом. Земельный участок имеет достаточную площадь для размещения и эксплуатации подобных объектов.

Оценщик считает, что по критерию физически возможных вариантов использования наиболее эффективным будет для строительства дома.

Финансовая оправданность

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Можно сделать вывод, что местоположение оцениваемого земельного участка, площадь, а также его окружение делает его местоположение привлекательным для строительства жилых домов.

Максимальная эффективность

Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование Объекта оценки. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных видов использования не так уж и много вариантов, которые бы обеспечили наибольшую величину дохода и остаточную стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – Под незавершенным строительством жилым домом, и это соответствует выбранному варианту использования, принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

Наиболее эффективное использование участка с улучшениям

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Это должен быть такой вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Законодательная разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. В ходе анализа предоставленной документации и изучения фотоматериалов, предоставленных заказчиком, было выявлено, что в настоящее время жилой дом может использоваться по назначению. Объект недвижимости пригоден для дальнейшей эксплуатации.

Оценщик считает, что использование улучшений в текущем варианте является эффективным.

Финансовая оправданность

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

Объект оценки находится в удобном по транспортной доступности месте. Единственно возможным и наиболее вероятным способом использования является использование в качестве жилого дома.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшее и наиболее эффективное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – текущее использование в качестве жилого дома.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

4.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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.

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.

4.1.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

<http://www.cian.ru>

<http://www.avito.ru/>

<http://www.domofond/>

<http://rosrealt.ru>

<http://www.invst.ru>

<http://kupizemli.ru>
<http://www.kvmeter.ru>
<http://www.mega-realty.ru>
<http://www.beboss.ru/>

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнительного анализа.

4.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Анализ рынка загородной недвижимости Смоленской области показал, что на земельном рынке достаточно объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик счел целесообразным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, как наиболее показательный и наиболее отражающий стоимость данного рода объектов.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка является одним из этапов определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости:

<http://realty.dmir.ru/>
<https://www.cian.ru>
<http://www.domofond.ru/>
<http://www.avito.ru/>
<http://www.rozem.ru/>
<http://www.restate.ru/>

Допущение:

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта. Расчет оцениваемого земельного участка производится как для условно свободного от улучшений.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Смоленской области в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м земельного участка.

Можно выделить несколько основных критерий выбора единицы сравнения:

- ✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ тексты объявлений предложений о продаже содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м земельного участка, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м земельных участков;
- ✓ данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- ✓ имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за 1 кв.м»

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков в Смоленской области, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки.

Таблица 37. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11	Смоленская область, Смоленск, ул. Посёлок Тихвинка, 65Б	Смоленская область, Смоленск, ул. Посёлок Тихвинка	Смоленск, Михайловская улица, 46	Смоленская область, Смоленск, поселок Одинцово, Ипподромная ул
Тип населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Площадь земельного участка, кв.м	800	500	600	800	800
Наличие/отсутствие улучшений	Условно не застроен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли*	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования*	Под незавершенным строительством жилым домом	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	Коммуникации по границе	Электричество 220-240В, водоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электричество 220-380В, водоснабжение
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1817983501	https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1862353999	https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1897656497	https://www.avito.ru/smolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1787280906
Дата предложения ¹²	03.04.2020	22.03.2020	05.03.2019	04.03.2020	26.03.2020
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления
Коэффициент вариации**	14%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10% до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			

*Информация уточнена в ходе телефонного разговора с представителями собственников, а также изучения карт <https://публичная-кадастровая-карта.рф/>

¹² В ходе телефонного общения с представителями собственников объектов-аналогов, информация о актуальности объявлений уточнена.

***Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (Источник информации: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>).*

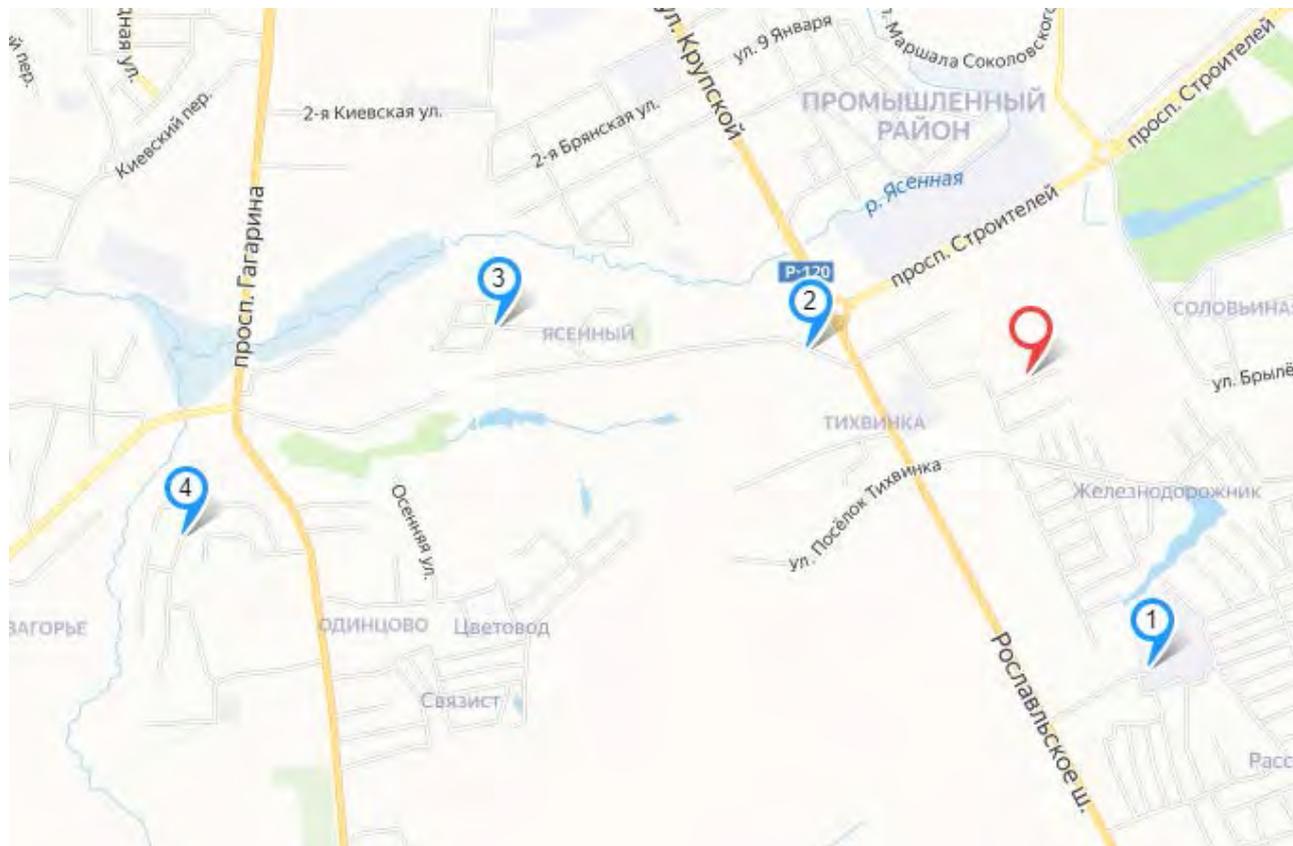


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Смоленской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры. В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- Поправка на торг;
- Наличие инженерных коммуникаций.

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Площадь;
- Разрешенное использование (назначение земельного участка);
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- На снос ветхих зданий, строений;
- На конфигурацию, форму, рельеф
- Удаленность от водных объектов.
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;

Скидка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») Коэффициент корректировки составляет 0,907 для всех объектов аналогов.

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Корректировка определена на основании данных «СтатРиелт» <https://statielt.ru>.

Таблица 38. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
при наличии только одного вида коммуникаций:				
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 – 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 – 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

В нашем случае корректировка применялась к объекту-аналогу №1 в размере 0,88, так как на территорию его участка заведено электричество в 220-240В и водоснабжение, к объекту-аналогу №4 в размере 0,85, так как на территорию его участка заведено электричество в 380В и водоснабжение.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

s_n – сумма корректировок по всем аналогам;

s_n $S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате

получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости

Таблица 39. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	500 000	550 000	650 000	897 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	1 000	917	813	1 121
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	917	813	1 121
Корректировка на условия финансирования					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	917	813	1 121
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	917	813	1 121
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	03.04.2020	22.03.2020	05.03.2019	04.03.2020	26.03.2020
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 000	917	813	1 121
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,907	0,907	0,907	0,907
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	907	832	737	1 017
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Под незавершенным строительством жилым домом	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	907	832	737	1 017
Характеристики месторасположения объекта					
Тип населённого пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	907	832	737	1 017

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	907	832	737	1 017
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	800	500	600	800	800
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	907	832	737	1 017
Наличие строений под снос	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	Коммуникации по границе	Электричество 220-240В, водоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электричество 220-380В, водоснабжение
Корректировка на коммуникации	-	0,88	1,00	1,00	0,85
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	798	832	737	864
Коэффициент вариации	7%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,1610	0,3486	0,3486	0,1418
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	798				
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	800				
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб.	638 400				

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под незавершенным строительством жилым домом, площадь 800 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11, с кадастровым номером: 67:27:0031501:20, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 03.04.2020 г. составляет¹³:

638 400 (Шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста) руб.

¹³ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

4.1.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже жилых домов, расположенных в Смоленской области, в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом¹⁴. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке жилой недвижимости измерение стоимости жилых домов, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок жилой недвижимости в Смоленской области, Оценщик отобрал 4 аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.

¹⁴ Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

Таблица 40. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11	Смоленская область, Смоленск, Флёновская ул., 8	Смоленская область, Смоленск, микрорайон Соловьиная Роща	Смоленская область, Смоленск, микрорайон Южный	Смоленская область, Смоленск, пер. Михайлова
Тип населенного пункта	Областной центр				
Состав передаваемых прав на объект					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					
Тип объекта	Жилой дом				
Общая площадь, кв. м	399,7	299,4	450	230	200
Площадь земельного участка, кв. м	800	1200	1200	1200	1600
Коэффициент обеспеченности зу	0,4996	0,2495	0,3750	0,1917	0,125
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Пеноблоки	ж/б панели (относится к облегченным зданиям согласно классификации)	Кирпич	Пеноблоки	Пеноблоки
Наличие коммуникаций	водоснабжение -есть, канализация - есть, электроснабжение - есть, отопление - есть, Газоснабжение -есть.	водоснабжение -есть, канализация - есть, электроснабжение - есть, отопление - есть, Газоснабжение -есть.	водоснабжение -есть, канализация - есть, электроснабжение - есть, отопление - есть, Газоснабжение -есть.	водоснабжение -есть, канализация - есть, электроснабжение - есть, отопление - есть, Газоснабжение -есть.	водоснабжение -есть, канализация - есть, электроснабжение - есть, отопление - есть, Газоснабжение -есть.
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении				
Тип отделки	Современный	Бюджетный	Современный	Современный	Бюджетный
Потребность в ремонте	Требует проведения ремонтных работ	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Требует проведения ремонта 2-го этажа	Отсутствует потребность в ремонте
Экономические характеристики					

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Текущее использование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Прочие характеристики					
Наличие ландшафтного дизайна	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
На качество отделки фасада	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой
Наличие хоз. построек на участке	Отсутствуют	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Отсутствуют	Хоз. постройки
Наличие мебели	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб.	-	7 900 000	13 900 000	5 800 000	7 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	26 386	30 889	25 217	35 000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	89203083053	89303058511	89507043059	89043600353
Источник информации		https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_12_sot._1085365527	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/dom_450_m_na_uchastke_12_sot._679881260	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_230_m_na_uchastke_12_sot._1915084452	https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_16_sot._1815511645
Дата предложения		23.03.2020	24.03.2020	20.03.2020	01.04.2020
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: площадь здания, этажность, состояние внутренних помещений, физическое состояние здания, вид права на земельный участок и его площадь.
Коэффициент вариации		15%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10% до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета		

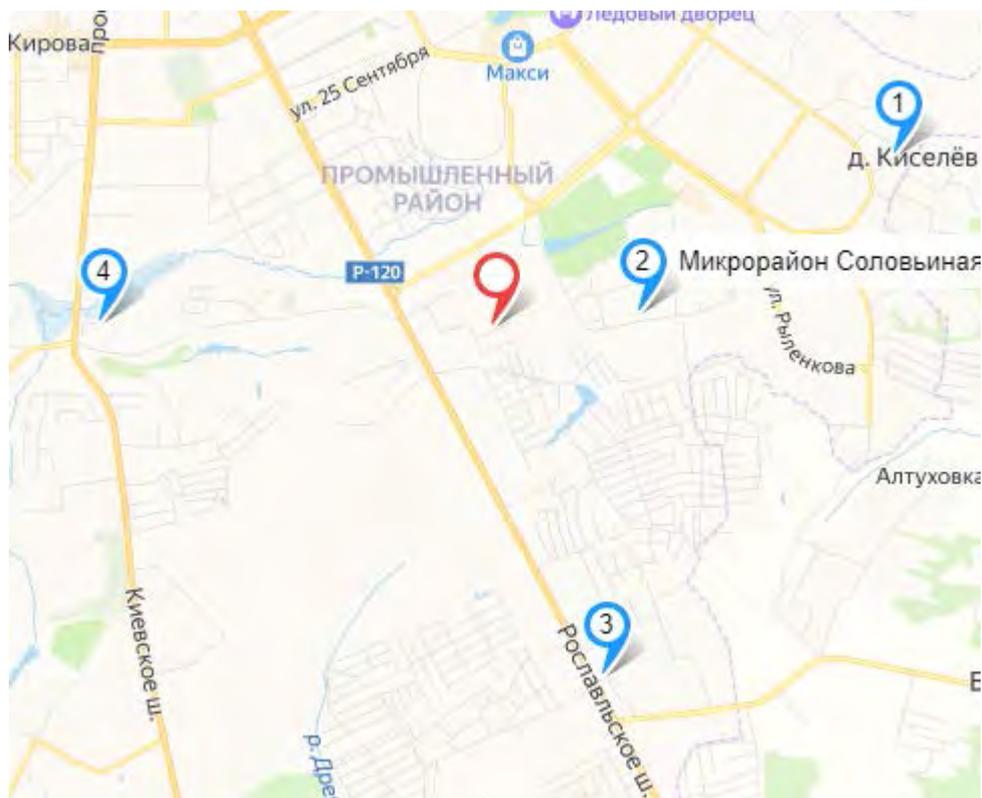


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Смоленской области (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры. В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- Поправка на торг;
- Общая площадь дома;
- Обеспеченность земельным участком;
- Материал стен;
- Тип отделки;
- Потребность в ремонте;
- На качество отделки фасада;
- Наличие типовых хозяйственных построек;

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Наличие мебели;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Физическое состояние здания;
- На благоустройство земельного участка;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных и лесных объектов;

Скидка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята корректировка на уторговывание для группа В, индивидуальный жилой дом и дача, вторичного рынка, общей площадью более 350 кв.м с земельным участком. Коэффициент корректировки составляет 0,88.

Общая площадь объекта оценки

При заключении сделок купли-продажи объектов недвижимого имущества наблюдается тенденция, при которой с увеличением площади представленного к продаже объекта его удельный показатель стоимости снижается. Это связано с несколько сниженной ликвидностью больших объектов, в результате чего продавцы готовы идти на определенные уступки (аналог скидки на опт).

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Таблица 41. Значение корректировки на площадь.

Площадь, кв.м		4. Коттеджи			
		аналог			
		100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	100-200	1,00	1,13	1,28	1,35
	200-400	0,88	1,00	1,13	1,19
	400-800	0,78	0,88	1,00	1,05
	≥800	0,74	0,84	0,95	1,00

В нашем случае корректировка применялась к объекту-аналогу №2 в размере 1,13, так как его площадь в диапазоне от 400 до 800 м. кв., к объекту-аналогу №4 в размере 0,88, так как его площадь в диапазоне от 100 до 200 м. кв., а площадь объекта оценки в диапазоне от 200 до 400 м. кв.,

Обеспеченность земельным участком

Размер корректировки определялся на основании информации, представленной в разделе 3.7 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»

Таблица 42. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь зу, кв. м	800	1200	1200	1200	1600
Площадь зданий, кв. м	399,7	299,4	450	230	200
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	2,00	4,01	2,67	5,22	8,00
Отклонение	-	-2,01	-0,67	-3,22	-6,00
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м		798			
Корректировка, руб./кв. м	-	-1 604	-535	-2 570	-4 788

Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия). Итоги расчетов СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Таблица 43. Значение корректировки на материал стен.

Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала. Стены - преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой)			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	0,99	1,05	1,02
Облегченные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (пено- шлако- или газобетонные блоки, ракушечник, литые шлаковые и т.п.), утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,96	0,93
Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) утепленные	0,76	0,91	0,83
Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные дощатые или многослойные панели	0,61	0,84	0,72

В нашем случае корректировка применялась к объекту-аналогу № 2 в размере 0,93, так как его материал стен кирпич, а материал стен объекта оценки относится к облегченным зданиям.

Состояние отделки

Существуют различные уровни отделки (виды ремонта) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показал, что назначения уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить основные:

- Бюджетный;
- Современный;
- Комфортный;
- Элитный.

Бюджетный тип отделки. Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. От предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтуса. Так же устанавливается счетчик электроэнергии, с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы.

Современный тип отделки. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых домов. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники, выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

Комфортный тип отделки. Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

Элитный тип отделки. Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам высокого класса.

Таблица 44. Значение корректировки на тип отделки

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

В нашем случае корректировка применялась к объектам-аналогам №№ 1,4 в размере 2 771, так как им соответствует бюджетный тип отделки, а объекту оценки современный.

Потребность в ремонте

При расчете аддитивной корректировки следует учитывать, что отделка на дату оценки может находиться в различном состоянии. Например, ремонт во внутренних помещениях жилого дома, возможно, был произведен длительное время назад, или вследствие чрезвычайных обстоятельства, их отделка была повреждена.

В таком случае на основании анализа состояния отделки, времени, прошедшего после последнего ремонта, потребности в декоративном ремонте аддитивная поправка перед тем, как использовать ее в расчетах должна быть скорректирована.

Следует выделить стоимость декоративного ремонта, необходимого при различных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Декоративный (косметический) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Таблица 45. Стоимость проведения косметического ремонта

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв. м
Декоративный (косметический)	1 517	751	2 268

В нашем случае корректировка применялась к объектам-аналогам №№ 1,2,4 в размере -2268, так как они не нуждаются в проведении дополнительных ремонтных работ

На качество отделки фасада зданий

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2020 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/186-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2020-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица 46. Значение корректировки на физическое состояние здания.

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,00	1,09	1,04
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,09	1,19	1,14

В нашем случае корректировка применялась к объекту-аналогу №3 в размере 1,04, так как у него отсутствует отделка фасада здания.

Наличие хозпостроек

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Таблица 47. Значение корректировки на наличие хоз.построек.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,13	1,12	1,15

В нашем случае корректировка применялась к объектам-аналогам №№ 1,2,4 в размере 0,88, так как на территории их участков имеются строения хозяйственного назначения.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_n|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости

Таблица 48. Расчет рыночной стоимости единого объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	26 386	30 889	25 217	35 000
Корректировка на имущественные права					
Вид права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	26 386	30 889	25 217	35 000
Корректировка на условия финансирования					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	26 386	30 889	25 217	35 000
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	26 386	30 889	25 217	35 000
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	03.04.2020	23.03.2020	24.03.2020	20.03.2020	01.04.2020
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,880	0,880	0,880	0,880
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	23 220	27 182	22 191	30 800
Корректировка на вид использования					
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	23 220	27 182	22 191	30 800
Характеристики месторасположения объекта					
Тип населённого пункта	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11	Смоленская область, Смоленск, Флёновская ул., 8	Смоленская область, Смоленск, микрорайон Соловьинная Роцца	Смоленская область, Смоленск, микрорайон Южный	Смоленская область, Смоленск, пер. Михайлова
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	23220	27182	22191	30800
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	399,7	299,4	450	230	200
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,13	1,00	0,88

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв. м	800	1200	1200	1200	1600
Абсолютная корректировка	-	-1 604	-535	-2 570	-4788
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Материал стен	Пеноблоки	ж/б панели (относится к облегченным зданиям согласно классификации)	Кирпич	Пеноблоки	Пеноблоки
Коэффициент корректировки	-	1,000	0,930	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	водоснабжение -есть, канализация - есть, электроснабжение - есть, отопление - есть, Газоснабжение -есть.	водоснабжение -есть, канализация - есть, электроснабжение - есть, отопление - есть, Газоснабжение -есть.	водоснабжение -есть, канализация - есть, электроснабжение - есть, отопление - есть, Газоснабжение -есть.	водоснабжение -есть, канализация - есть, электроснабжение - есть, отопление - есть, Газоснабжение -есть.	водоснабжение -есть, канализация - есть, электроснабжение - есть, отопление - есть, Газоснабжение -есть.
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	21616	28031	19621	22316
Состояние отделки	Современный	Бюджетный	Современный	Современный	Бюджетный
Абсолютная корректировка	-	2771	0	0	2771
Потребность в ремонте	Требует проведения ремонтных работ	Отсутствует потребность в ремонте	Отсутствует потребность в ремонте	Требует проведения ремонта 2-го этажа	Отсутствует потребность в ремонте
Абсолютная корректировка	-	-2268	-2268	0	-2268
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	22119	25763	19621	22819
На качество отделки фасада	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,040	1,000
Наличие мебели	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,000
Наличие хоз. построек на участке	Отсутствуют	Хоз. постройки	Хоз. постройки	Отсутствуют	Хоз. постройки
Коэффициент корректировки	-	0,880	0,880	1,000	0,880
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	19465	22671	20406	20081
Коэффициент вариации	7%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – до 10%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,26385	0,13442	0,41906	0,18267
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5136	3047	8551	3668

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м			20 402		
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.			8 154 679		
Стоимость улучшений земельного участка (Жилого дома), полученная в рамках сравнительного подхода, руб.			7 516 279		

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Единого объекта недвижимости (Жилого дома, с кадастровым номером: 67:27:0031501:58 и Земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0031501:20) расположенных по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 03.04.2020 г. составляет:

8 154 679 (Восемь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) руб.¹⁵

¹⁵ Согласно ст. 149 пункт 3 подпункт 22 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них не являются объектом налогообложения по НДС

4.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Проанализировав предложения о продаже объектов схожих с оцениваемым объектом по техническим характеристикам, и расположенных в районе расположения Объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что Затратный подход не отражает действительную рыночную стоимость оцениваемого объекта и специфику ценообразования данного сегмента, а также не может отобразить точное экономическое устаревание на рынке, а лишь показывает стоимость затрат, необходимых для воспроизводства объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком принято решение отказаться от применения данного подхода по причине того, что данный подход не отражает сложившиеся на рынке тенденции.

4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

4.3.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке отсутствуют предложения по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, не применять доходный подход.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

Использование нескольких подходов, приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. После анализа результатов, полученных различными методами в рамках того или иного подхода, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой из методов наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Таблица 49. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для единого объекта недвижимости

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Жилой дом, назначение: жилое, этажность: 2, общая площадь 399,7 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11 с кадастровым номером: 67:27:0031501:58; Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под незавершенным строительством жилым домом, площадь 800 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11, с кадастровым номером: 67:27:0031501:20	Не применялся	8 154 679	Не применялся

Таблица 50. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под незавершенным строительством жилым домом, площадь 800 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11, с кадастровым номером: 67:27:0031501:20	Не применялся	638 400	Не применялся

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Для определения рыночной стоимости Единого объекта недвижимости и Земельного участка был применен только сравнительный подход. Весовой коэффициент для него равен 1.

Согласование результатов стоимости и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 51. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Жилой дом площадью 399,7 кв.м с кадастровым номером 67:27:0031501:58, земельный участок площадью 800 кв.м с кадастровым номером 67:27:0031501:20, расположенные по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб.	8 154 679	1,0
Результаты доходного подхода, руб.	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб.	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб.	8 154 679	

Таблица 52. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под незавершенным строительством жилым домом, площадь 800 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11, с кадастровым номером: 67:27:0031501:20		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб.	638 400	1,0
Результаты доходного подхода, руб.	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб.	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб.	638 400	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет¹⁶:

Таблица 53. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	8 154 679 (Восемь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) руб.
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом, назначение: жилое, этажность: 2, общая площадь 399,7 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11 с кадастровым номером: 67:27:0031501:58	7 516 279 (Семь миллионов пятьсот шестнадцать тысяч двести семьдесят девять) руб.
Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под незавершенным строительством жилым домом, площадь 800 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11, с кадастровым номером: 67:27:0031501:20	638 400 (Шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста) руб.

¹⁶ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 54. Шкала ликвидности¹⁷

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

Таблица 55. Сроки экспозиции загородной недвижимости¹⁸

№	Назначение, использование	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	5	9	7
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	6	10	8
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	8	15	11
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	17	26	21
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	2	9	5
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	6	13	9
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	9	20	14
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	4	11	7
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	8	5

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 17 до 26 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 21 месяц.

¹⁷ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

¹⁸ <https://statrielt.ru/>

7. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г., п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

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

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

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **8 154 679 руб.**

- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **21 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 21 - 3 = 18$ **месяца = 1,5 года.**
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования определяется как эффективная доходность к погашению государственных облигаций РФ. В качестве наиболее надежного эмитента был выбран Минфин РФ, а облигацией к расчету была принята ОФЗ-26225 (http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=139304) с эффективной доходностью к погашению **7,35%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (*источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

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

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{t_d * m}}$$

$$k_L = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,0735}{12}\right)^{1,5 * 12}} = 0,76$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L :

$$8\,154\,679 \times 0,76 = 6\,197\,556$$

Таким образом, ликвидационная стоимость единого объекта недвижимости на дату оценки с учётом допустимого округления составляет:

6 197 556 (Шесть миллионов сто девяносто семь тысяч пятьсот пятьдесят шесть) руб.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет:

Таблица 56. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки¹⁹:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	8 154 679 (Восемь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят девять) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	6 197 556 (Шесть миллионов сто девяносто семь тысяч пятьсот пятьдесят шесть) руб.
В том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом, назначение: жилое, этажность: 2, общая площадь 399,7 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11 с кадастровым номером: 67:27:0031501:58	7 516 279 (Семь миллионов пятьсот шестнадцать тысяч двести семьдесят девять) руб.
Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под незавершенным строительством жилым домом, площадь 800 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11, с кадастровым номером: 67:27:0031501:20	638 400 (Шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста) руб.

Объектом оценки является земельный участок, расположенный на нем жилой дом, которые оцениваются как единый прочно связанный объект недвижимости. Продажа их по отдельности не целесообразна и невозможна.

Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.

Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

Генеральный директор

М.А. Шарапова

Оценщик

А.Н. Виноградов

¹⁹ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочника оценщика Недвижимости – 2018, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.;
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, <http://realty.dmir.ru>, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.

9. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотографии
2.	Данные, используемые в процессе оценки
3.	Копии документов исполнителя и оценщика

Фотографии



Общий вид объекта оценки.



Общий вид объекта оценки.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



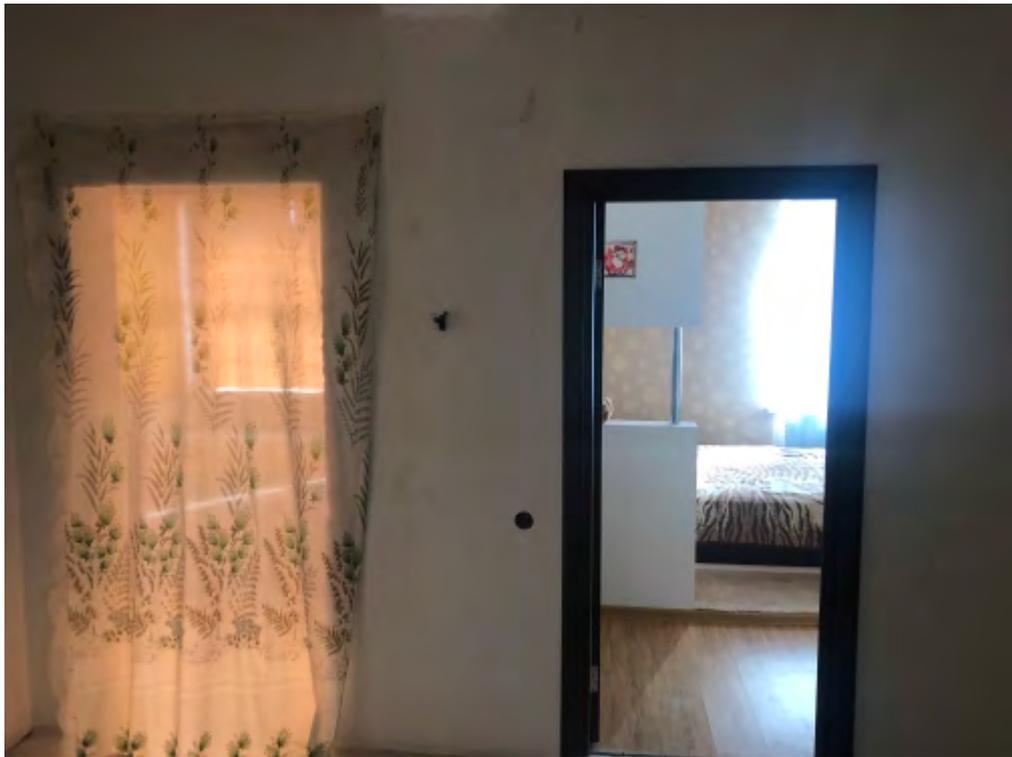
Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.



Внутренняя отделка.

Данные, используемые в процессе оценки Копии предоставленных документов

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463994			
Кадастровый номер:	67:27:0031501:58		
Номер кадастрового квартала:	67:27:0031501		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер -; Кадастровый номер 67:27:0031701:131; Условный номер 67-67-01/084/2006-021		
Адрес:	Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, ул Каштановая 1-я, д 11		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	данные отсутствуют		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь застройки	171.3	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	нежилое		
Кадастровая стоимость, руб.:	1599363.87		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	67:27:0031501:20		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3			
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463994			
Кадастровый номер:		67:27:0031501:58	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Работин Юрий Михайлович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 67-67/001-67/001/100/2016-5469/2 14.10.2016 14:47:04
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	ДК 10 Па
-------------------------------	---------	-------------------	----------------

М.П.

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463994			
Кадастровый номер:		67:27:0031501:58	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

АИ

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 11	
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463984	
Кадастровый номер:	67:27:0031501:20
Номер кадастрового квартала:	67:27:0031501
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 67:27:003 15 01:0020
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. 1-я Каштановая, 11
Площадь, м2:	800
Кадастровая стоимость, руб.:	3249344
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	67:27:0031501:58
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под незавершенным строительством жилым домом
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 67:27-6.4284 от 10.02.2020, дата решения: 07.02.2020, номер решения: interact_entry_boundaries_ дата решения: 07.02.2020, номер решения: ZoneToGKN_acb9da87-e60a-4f1e-834e-88cf08caae7a, дата решения: 30.08.2019, номер решения: 0315/0103
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Акт

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463984			
Кадастровый номер:		67:27:0031501:20	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 03.03.2020; Реквизиты документа-основания: Документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 07.02.2020 № intetact_entry_boundaries ; Документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 07.02.2020 № ZoneToGKN_acb9da87-e60a-4f1e-834e-88cf08caae7a; Приказ Департамента Смоленской области по природным ресурсам и экологии от 30.08.2019 № 0315/0103.		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463984			
Кадастровый номер:		67:27:0031501:20	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463984			
Кадастровый номер:		67:27:0031501:20	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Работин Юрий Михайлович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 67-67/001-67/001/100/2016-5466/2 14.10.2016 10:23:41
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	14.10.2016 10:49:13	
	номер государственной регистрации:	67-67/001-67/001/100/2016-3822/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.12.2007 по 27.11.2024 с 14.12.2007 по 27.11.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Решение Промышленного районного суда г. Смоленска, Выдан 20.11.2012 Постановление, Выдан 13.09.2016 Договор ипотеки, заключенный в г. Смоленске, № 73049-1, Выдан 27.11.2007	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463984			
Кадастровый номер:		67:27:0031501:20	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463984			
Кадастровый номер:		67:27:0031501:20	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463984			
Кадастровый номер:		67:27:0031501:20	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	333°51.0'	42.0	данные отсутствуют	67:27:0031501:371	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	63°50.3'	19.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	153°51.4'	42.01	данные отсутствуют	67:27:0031501:2	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	243°51.9'	19.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463984			
Кадастровый номер:		67:27:0031501:20	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат 67.1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	457198.75	1224169.55	-	0.1
2	457236.45	1224151.04	-	0.1
3	457244.85	1224168.14	-	0.1
4	457207.14	1224186.65	-	0.1
5	457198.75	1224169.55	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463984			
Кадастровый номер:		67:27:0031501:20	

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 67:27:0031501:20/2



Масштаб 1:300	Условные обозначения:	
---------------	-----------------------	--

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11		
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463984		
Кадастровый номер:		67:27:0031501:20
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
67:27:0031501:20/2	301	<p>Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 07.02.2020 № interact_entry_boundaries_ , Документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 07.02.2020 № ZoneToGKN_acb9da87-e60a-4f1e-834e-88cf088aae7a; Приказ Департамента Смоленской области по природным ресурсам и экологии от 30.08.2019 № 0315/0103; Содержание ограничения (обременения): Ограничения устанавливаются в соответствии с санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов":</p> <p>2.2.1. Границы первого пояса</p> <p>2.2.1.1. Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Расположение на территории промышленного предприятия или жилой застройки возможно при надлежащем обосновании. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.</p> <p>Граница первого пояса ЗСО группподземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м открайних скважин. Для водозаборов из защищенных подземных вод, расположенных на территории объекта, исключающего возможность загрязнения почвы и подземных вод, размеры первого пояса ЗСО допускается сокращать приусловии гидрогеологического обоснования по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.</p> <p>2.2.2. Граница второго и третьего поясов</p> <p>2.2.2.1. При определении границ второго и третьего поясов следует учитывать, что приток подземных вод из водоносногогоризонта к водозабору происходит только из области питания водозабора, форма иразмеры которой в плане зависят от:</p> <ul style="list-style-type: none"> - типа водозабора (отдельные скважины, группы скважин, линейный ряд скважин, горизонтальные дрены и др.); - величины водозабора (расхода воды) ипонижения уровня подземных вод; - гидрологических особенностейводоносного пласта, условий его питания и дренирования. <p>2.2.2.2. Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами, исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора.</p> <p>2.2.2.3. Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами : Реестровый номер границы: 67:27-6.4284; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора СНТ "Железнодорожник", расположенного по адресу: г. Смоленск, пос. Тихвинка (скважина ГVK 66205323); Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения</p>

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8		
Всего листов выписки: 11				
24 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6463984				
Кадастровый номер:		67:27:0031501:20		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 67:27:0031501:20/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	457198.75	1224169.55	-	-
2	457213.09	1224162.51	-	-
3	457221.19	1224179.75	-	-
4	457207.14	1224186.65	-	-
1	457198.75	1224169.55	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "29" декабря 2006 года
Документы-основания: Договор №885 купли-продажи от 01.11.2006г., заключенный в г. Смоленске

Субъект (субъекты) права: Работин Юрий Михайлович, дата рождения 14.03.1964г., паспорт РФ серия 66 02 № 728162, выдан 23.01.2003г. Ленинским РОВД г. Смоленск; место жительства: Россия, Смоленская область, г. Смоленск, пр. Гагарина, д. 76, кв. 39

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, площадь: 800 кв. м., категория земель: земля населенной

Адрес объекта: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 1-я Кантатовая, д. 11

Кадастровый (или условный) номер: № 27/003 13 01 0020

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2006 года сделана запись регистрации № 67-67-01/184/2006-015

Государственный регистратор

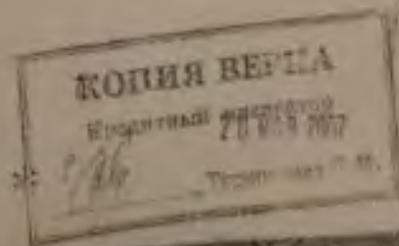
Кашпир



(подпись)

Серия 67-АБ

№ 169327



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Страница № 1 лист 1

Звание _____

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28.04.10

КОПИЯ

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее _____)
 Инвентарный учетный номер 15136
 Описание объекта недвижимого имущества _____
 Назначение индивидуальный жилой дом
 Адрес (местоположение): _____

Область Российской Федерации	Смоленская область	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Промышленный
Муниципальный пункт	тип	город
	наименование	Смоленск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Капитановая 1-я
Этаж дома	II	
Этаж веранды	-	
Этаж строения	-	
Этаж	A,а	
Иные признаки местоположения	ранее пр.Тихвинка, д.б	

Основная характеристика : общая площадь 399.7 кв.м.
 (тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

Назначение : жилое

Этажность : _____

Количество этажей 2, количество подземных этажей 1

Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) _____

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен _____

Иные объекты недвижимого имущества _____

Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества : _____

Примечание : _____

Смоленский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование организации) _____

Свидетельство _____ РН-1 №000422 от 23.10.2007 г. №165



Червицкая В.А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

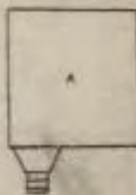
Кадастровый номер

Инвентарный номер

Присвоенный учетный номер

17261

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Директора по архивной и статистической работе

(наименование должности)

Червинская
(подпись)

Червинская В.А.
(инициалы, фамилия)

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Здания

(на объект недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном виде)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Каштановая 1-я, д. 11

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Работин Юрий Михайлович Паспорт гражданина Российской Федерации 6609 481080 ОУФМС России по Смоленской области в Промышленном районе 15.05.2009 Адрес: 214018, Смоленская область, город Смоленск, проспект Гагарина, дом 76, квартира 39

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Пестерева Галина Владимировна

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 035-901-905 48

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 13207

Контактный телефон: +79190417527

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:

г. Смоленск
galina-53@mail.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:

Ассоциация саморегулируемая организация "Балтийское объединение кадастровых инженеров"

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "Землемер"

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ:
№ 322 «26» сентября 2018 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «03» октября 2018 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Выписка из ЕГРН	99/2018/189470112, 28.09.2018
2	Выписка из ЕГРН	99/2018/189464122, 28.09.2018
3	Кадастровый план территории	99/2016/9175633, 20.11.2016
4	Декларация об объекте недвижимости	-, 01.10.2018
5	Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	-, 28.04.2010
6	Разрешение на строительство	125А-нд-2002, 15.12.2002
7	Постановление	1439, 30.05.2006
8	Плантажный план	-
9	Общие сведения о кадастровых работах	-
10	2. Сведения о геодезической основе	-
11	Согласие на обработку персональных данных	-

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-67

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «17» февраля 2017 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Алтуховка сигн.	3 класс	455292.27	1226342.70	сохранился	сохранился	сохранился
2	Вишняки сигн.	2 класс	456123.49	1219432.97	сохранился	сохранился	сохранился
3	Киевская пер.	3 класс	456388.48	1222268.77	сохранился	сохранился	сохранился

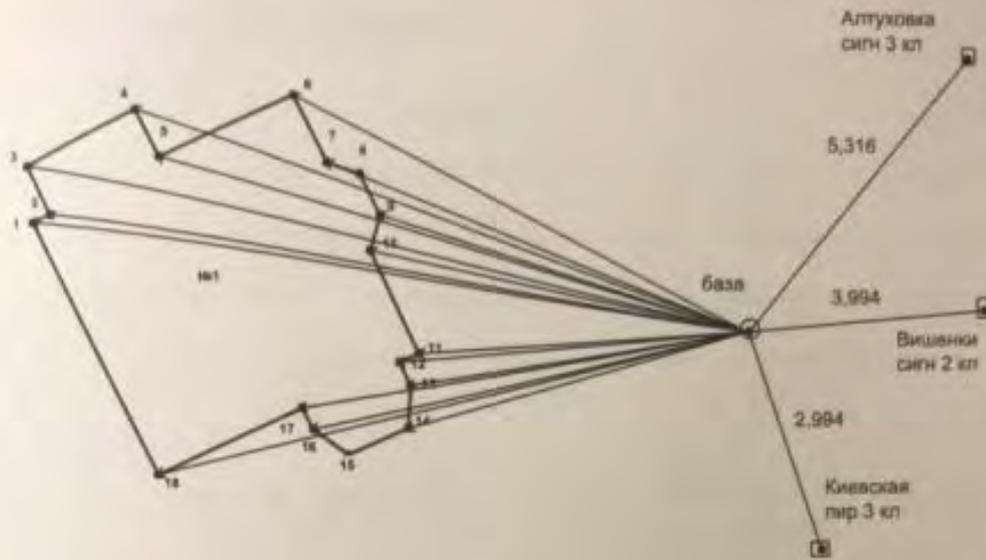
3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	GNSS-приемник спутниковый геодезический многочастотный South Galaxy G1	68310-17, до 11.12.2018г	№0165966 от 12.12.2017г

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	67:27:0031501:58

Схема геодезических построений



Условные обозначения

- вновь образованная часть контура здания
- направление выполненных измерений на исходных пунктах
- №1**
1, 2 ..., n - обозначение здания
- надписи номеров вновь образованных характерных точек
- характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- GPS-Базовая станция при спутниковых наблюдениях
- пункт опорной межевой сети
- номер пункта опорной межевой сети (ОМС), его название, класс

Декларация об объекте недвижимости

Вид, назначение и наименование объекта недвижимости

1. Вид объекта недвижимости

здание	<input checked="" type="checkbox"/>	
строение	<input type="checkbox"/>	
помещение	<input type="checkbox"/>	
участно-место	<input type="checkbox"/>	
объект незавершенного строительства	<input type="checkbox"/>	
земельный участок	<input type="checkbox"/>	
иной объект недвижимости	<input type="checkbox"/>	

1.2. Назначение здания

жилое	<input type="checkbox"/>	
офис	<input checked="" type="checkbox"/>	
многоквартирный дом	<input type="checkbox"/>	
иное строение	<input type="checkbox"/>	

1.3. Назначение помещения

жилое	<input type="checkbox"/>	
иное	<input type="checkbox"/>	

общее имущество в многоквартирном доме
 помещение вспомогательного использования

1.4. Вид жилого помещения

квартира	<input type="checkbox"/>	
комната	<input type="checkbox"/>	
жилое помещение специализированного жилищного фонда	<input type="checkbox"/>	
жилое помещение наемного дома социального использования	<input type="checkbox"/>	

	жилое помещение наемного дома коммерческого использования	-
1.5. Назначение сооружения		
1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства		
1.7. Назначение единого недвижимого комплекса		
1.8. Наименование объекта недвижимости	индивидуальный жилой дом	
2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Объект Российской Федерации	Российская Федерация, Смоленская область	
Муниципальное образование (вид, наименование) (поселение) -		
населенный пункт (тип, наименование)	г. Смоленск	
наименование некоммерческого объединения граждан -		
Улица (проспект, переулок)	Каштановая 1-я	
номер дома (владения, участка)	11	
номер корпуса (строения)-		
номер квартиры-		
номер комнаты-		
лице		
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	67:27:0031501	
4. Кадастровый номер		
земельного участка (земельных участков)	67:27:0031501:20	
помещения (помещений)-		
сооружения (сооружения)		
квартиры, в которой расположена комната-		
5. Описание объекта недвижимости-		
6. Описание здания, помещения, машино-места-		
площадь (здания, помещения, машино-места) (кв. м)	399,7	
этажи		
количество этажей		

в том числе подземных	1
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	2010
Материал наружных стен здания	
кирпич	-
бетон	-
камень	-
деревянный	-
прочий	V
специальный	-
3.2. Описание сооружения	
Количество этажей-	
в том числе подземных-	
Год ввода в эксплуатацию-	
Год завершения строительства-	
Тип и значение основной характеристики-	
длина (м)-	
глубина (глубина залегания) (м)-	
площадь (кв. м)-	
объем (куб. м)-	
высота (м)-	
площадь застройки (кв. м)-	
3.3. Описание объекта незавершенного строительства	
проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства-	
длина (м)-	
глубина (глубина залегания) (м)-	
площадь (кв. м)-	

Объем (куб. м)-	
Высота (м)-	
Площадь застройки (кв. м)-	
Степень готовности (%)	
4. Описание единого недвижимого комплекса	
Инвентарные номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса	
5. Идентификация правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
5.1. Физическое лицо	
Фамилия	Работин
Имя	Юрий
Отчество (указывается при наличии)	Михайлович
Пенсионный номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	
Номер и номер документа, удостоверяющего личность	паспорт серия 5609 № 481980
Место: Отделом УФМС России по Смоленской области в Промышленном районе г. Смоленска 15.05.2009г	
Место постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	
Субъект Российской Федерации	Смоленская область
Город	Смоленск
Улицы	-
Почтовый пункт (село, поселок)	-
Улицы (проспект, переулок)	проспект Гагарина
Номер дома (здания, участка)	76
Номер корпуса (строения)	
Номер квартиры (комнаты)	39
Номер электронной почты	
5.2. Юридическое лицо	

Имя-фамилия		
Адрес государственной регистрации		
Адрес регистрации (инкорпорации)		
Идентификационный номер		
Идентификационный индекс		
Идентификационный адрес		
Объект Российской Федерации		
Село		
Поселок		
Поселенный пункт (село, поселок)		
Поселок (поселок, переулок)		
Поселок дома (владения, участка)		
Поселок колхоза (строения)		
Почта электронной почты		
Областное образование		
Российская Федерация		
Субъект Российской Федерации		
Имя-фамилия		
Муниципальное образование		
Имя-фамилия		
Иностранное государство		
Имя-фамилия		
Согласие с представителем правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства)		
Имя-фамилия		
Подпись		

номер документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	-
Фамилия	-
Имя	-
Отчество (указывается при наличии)	-
Почтовый номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	-
Почтовый номер документа, удостоверяющего личность	-
Паспорт	-
номер постоянного места жительства или преимущественного пребывания	-
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	-
Почта	-
Район	-
Административный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-
Номер дома (здания, участка)	-
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты	-
Юридическое лицо	-
номер документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	-
наименование	-
ИНН	-
номер государственной регистрации	-
ОГРН	-
номер регистрации (инкорпорации)	-
номер регистрации	-
идентификационный номер	-

Почтовый индекс:
Почтовый адрес:
Почтовый индекс Российской Федерации:
Почтовый пункт (село, поселок):
Почтовый проезд, переулок):
Идентифицирующие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, в котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)
№ свидетельства о государственной регистрации права серия 67-АБ №169327 от 29.12.2006г
Правильность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю
Р Работин Ю.М
Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг, в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю
Р Работин Ю.М
№ свидетельства о государственной регистрации права серия 67-АБ №169327 от 29.12.2006г
01.10.2018

Объекты-аналоги земельные участки

Аналог № 1

avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1817983501

Участок 5 сот. (ИЖС)

500 000 €

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 22 марта в 09:59



8 903 649-44-05

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Пользователь

Частное лицо
На Авито с января 2019



[Подписаться на продавца](#)

№ 1817983501, 1377 (+5)

Площадь: 5 сот.; Расстояние до города: в черте города

Смоленская область, Смоленск, ул. Посёлок Тихвинка, 65Б
р-н Промышленный

[Показать карту](#)

Продаётся земельный участок в черте города. Дорога к RestPark Кам'Ин .
Автобусная остановка в 10 метрах .
Асфальтированный подъезд, первая линия, газ рядом, вода и электричество на участке

Аналог № 2

avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1862353999

Участок 6 сот. (ИЖС)

550 000 €

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 5 марта в 09:18



8 915 650-16-70

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Пользователь

Частное лицо
На Авито с мая 2012
Завершено 18 объявлений



16 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1862353999, 1220 (+15)

Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: в черте города

Смоленская область, Смоленск, ул. Посёлок Тихвинка
р-н Промышленный

[Показать карту](#)

Продам участок в районе Тихвинки(напротив ресторана "Колесо" СНТ
Железнодорожник. 6 соток. Проезд со стороны Тихвинки или через Соловину
Рощу. Свет и газ вдоль участка.

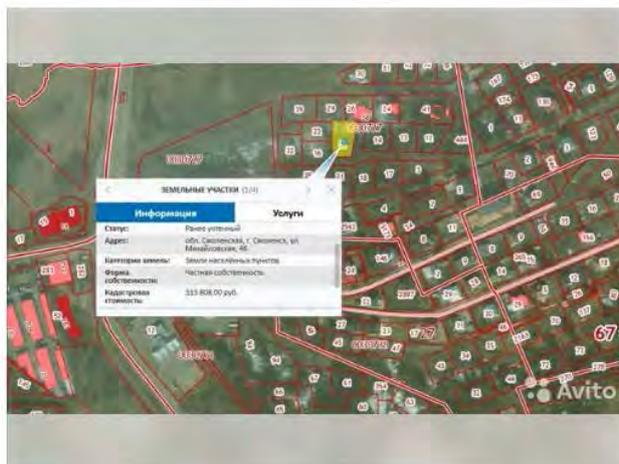
Аналог № 3

avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1897656497

Участок 8 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 4 марта в 23:34

650 000 ₺



8 910 710-29-19

Пользователь

Частное лицо
На Авито с сентября 2016
Завершено 3 объявления

[Подписаться на продавца](#)

№ 1897656497, ☎ 308 (+8)



Площадь: 8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Смоленская область, Смоленск, ул. Посёлок Тихвинка, 122
р-н Промышленный

[Показать карту](#)

Продам земельный участок по адресу: Смоленск, Михайловская улица, 46. ИЖС, собственник.

Аналог № 4

avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1787280906

Участок 8 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 26 марта в 17:30

897 000 ₺



8 952 998-55-55

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Сергей
Агентство
На Авито с мая 2012
Завершено 13 объявлений

22 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Сергей

№ 1787280906, ☎ 2120 (+3)



Площадь: 8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Смоленская область, Смоленск, поселок Одинцово, Ипподромная ул.
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

2-я линия, асфальт до участка, рядом жилые коттеджи, на участке люк с центральной водой столб с электричеством (220 и 380 Вольт), газ вдоль участка, до центра Смоленска 5 минут езды, рядом автобусная остановка, школа и дет. сад. Границы участка вынесены в натуре, участку присвоен адрес. Документы на руках. Собственник

Объекты-аналоги жилые дома

Аналог 1

avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_12_sot_1085365527

Коттедж 300 м² на участке 12 сот.

7 900 000 ₽

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

23 марта в 11:10



8 920 308-30-53

[Написать сообщение](#)

ООО "ЖИЛСЕРВИС"

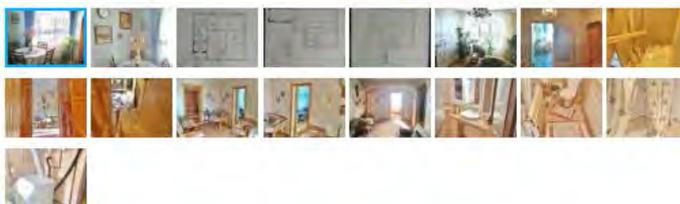
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Николай

№ 1085365527, 3994 (+7)



Площадь дома: 300 м²

Материал стен: ж/б панели

Площадь участка: 12 сот.

Вид объекта: коттеджи

Расстояние до города: в черте города

Этажей в доме: 3

Смоленская область, Смоленск, Флёновская ул., 8
р-н Промышленный

[Показать карту](#)

Станьте собственником уютного просторного дома ! Дом построен по всем правилам и нормам из железобетонных панелей. Качественное утепление стен и полов. В доме газ, электричество, газовое отопление, вода и канализация центральная.

Пять спален, 2 кухни, столовая, гостиная, 2 холла, на каждом этаже санузел, помещение для сауны, комната отдыха, овощехранилище, огромный гараж позволяют организовать комфортное личное пространство для детей и взрослых. Окна ПВХ, двери- массив дерева, дубовый паркет.

На участке площадью 12 соток :сад (груши, яблони, сливы, вишни, черешни, крыжовник, смородина, ежевика, малина, виноград). 4 современные теплицы, вольер для собаки, хозяйственные постройки.

Расходы на содержание дома не превышают оплаты ЖКХ двухкомнатной квартиры улучшенной планировки (4500 рублей) .

Вся инфраструктура в шаговой доступности.

Кто готов воплотить мечту, жить большой дружной семьёй с городским комфортом в гармонии с природой, звоните прямо сейчас!!!

Аналог № 2

avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/dom_450_m_na_uchastke_12_sot_679881260

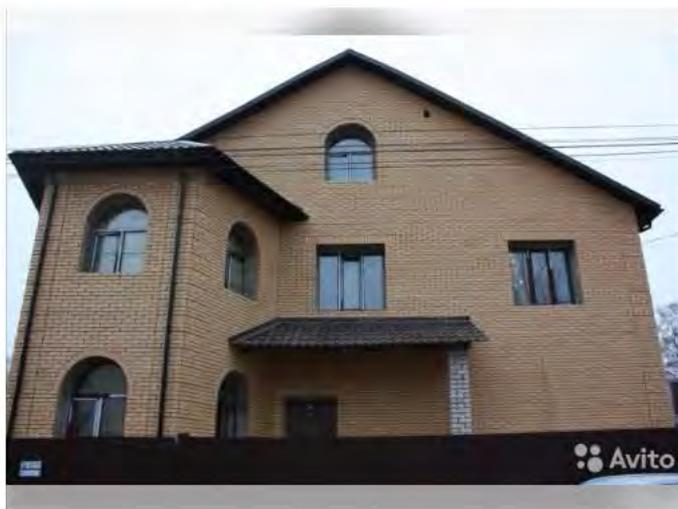
Дом 450 м² на участке 12 сот.

13 900 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

24 марта в 17:18



8 930 305-85-11

Написать сообщение

Сергей

Агентство

На Авито с сентября 2015

Завершено 9 объявлений

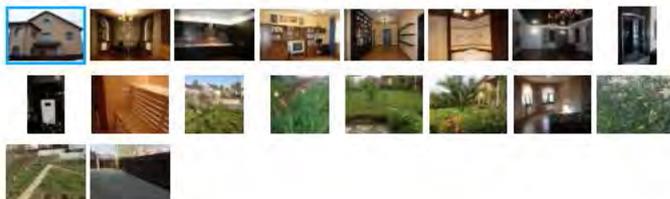
4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергей

№ 679881260, 13547 (+13)



Площадь дома: 450 м²

Материал стен: кирпич

Площадь участка: 12 сот.

Вид объекта: дома

Расстояние до города: в черте города

Этажей в доме: 3

Смоленская область, Смоленск, микрорайон Соловьиная Роща
р-н Промышленный

Скрыть карту

Продам дом в городе, рядом с Соловьиной рощей. 3 минуты пешком до киселевского рынка. Дом с ремонтом, все коммуникации центральные. Два санузла, встроенная кухня. 1-й этаж: кухня-столовая(40 м.кв), гостиная (60 м.кв), санузел с душевой, сауна, гардеробная, котельная (2 котла). 2-й этаж: четыре спальни, большой санузел с ванной. Третий этаж свободного назначения. На участке высажен молодой сад. От собственника. Срочно. Торг.

Аналог № 3

avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_230_m_na_uchastke_12_sot_1915084452

Коттедж 230 м² на участке 12 сот.

5 800 000 ₽

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

20 марта в 13:27



Площадь дома: 230 м²

Площадь участка: 12 сот.

Расстояние до города: в черте города

Материал стен: пеноблоки

Вид объекта: коттеджи

Этажей в доме: 3

Смоленская область, Смоленск, микрорайон Южный
р-н Промышленный

[Показать карту](#)

Продается коттедж в микрорайоне Южный.

Участок ИЖС 12 соток, ровный.

Дом пеноблок, два жилых этажа и мансарда.

Первый уровень - полностью сделан хороший ремонт. Пол - ламинат и плитка. На первом этаже расположена просторная кухня-гостиная, два санузла, гардеробная и гостевая спальня.

Второй уровень - черновая отделка.

Все коммуникации в доме: центральное газоснабжение, водоснабжение, канализация.

Территория огорожена забором из металлопрофиля.

8 950 704-30-59

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

АН "Импульс-К"

Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Ангела

№ 1915084452, 342 (+12)

Аналог № 4

avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_200_m_na_uchastke_16_sot_1815511645

Коттедж 200 м² на участке 16 сот.

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

1 апреля в 13:57

7 000 000 €



8 904 360-03-53

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

ООО EMELYA

Агентство

На Авито с сентября 2014

Завершено 383 объявления



19 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1815511645, ☎ 6063 (+39)



Площадь дома: 200 м²

Материал стен: пеноблоки

Площадь участка: 16 сот.

Вид объекта: коттеджи

Расстояние до города: в черте города

Этажей в доме: 2

Смоленская область, Смоленск, пер. Михайлова

р-н Промышленный

[Скрыть карту](#)

Агентство недвижимости Емеля продает новый благоустроенный коттедж в одном из лучших районов г. Смоленска, в 5 минутах от пр. Гагарина, по пер. Михайлова.

Фундамент: монолит. Стены: пеноблок, утеплитель, оштукатурен. Кровля: металлочерепица. 2 этажа, 2 этаж мансардный. Индивидуальное электрическое отопление, ведутся работы по подключению газа (оплачены). Участок живописный, расположен в березовой роще, с видом на город, солнечный, сухой. На участке расположен коттедж размером 200 кв. и гостевой дом размером 80 кв.м. (полноценная 2х комнатная квартира). Оба дома жилые, оснащены всеми коммуникациями- отоплением, водоснабжением (своя скважина), канализацией. Отличная планировка. 2 санузла. Все документы готовы, Ю участок отмежеван. Полное юридическое сопровождение сделки. Сбор документов, помощь в оформлении ипотеки. и т.д.

Копии документов исполнителя и оценщика





ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Виноградова Лигона Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Виноградов Антон Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 01.06.2018 г. за регистрационным № 559

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Общий трудовой стаж(лет) – 16

Стаж в оценочной деятельности(лет) – 6

Жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; информация о фактах обращения взыскания на средства компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «16» апреля 2019г.

Дата составления выписки «16» апреля 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

М.П.


Михомуля Д.В.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп.10

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190E0B40R4135

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ВИНОГРАДОВ АНТОН НИКОЛАЕВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек).	11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,039% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» октября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» октября 2019 г. по «23» октября 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, упомянутым в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/ С.А. Семенов /
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «24» октября 2019 г.