

ОТЧЕТ №5793-1-РЦ

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект недвижимости	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 50:08:0050110:142 с расположенным на нем жилым домом общей площадью 360,3 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050114:415, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/с Павло- Слободский, д. Жевнево, ул. Березовая, дом 12
Дата оценки:	01 марта 2022 г.
Дата составления отчета:	02 марта 2022 г.
Заказчик:	ООО «Миллтаун», в лице конкурсного управляющего Назаренко Егора Алексеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-55293/20-4-99 «Б» от 01.09.2021г
Исполнитель:	ООО РЦ «ПРОФОЦЕНКА»

2022 год

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Параметр	Характеристика
Основание для проведения оценки	Приложение № 1 к договору № 5793-РЦ от 31.01.2022г.
Объект оценки	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 50:08:0050110:142 с расположенным на нем жилым домом общей площадью 360,3 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050114:415, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/с Павло- Слободский, д. Жевнево, ул. Березовая, дом 12
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	-----
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки на дату, указанную в задании на оценку.
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	определение рыночной стоимости для продажи
Дата оценки	01 марта 2022 г. (дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость объекта недвижимости)

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины стоимости:

№	Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб./округленно
1	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 50:08:0050110:142 с расположенным на нем жилым домом общей площадью 360,3 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050114:415, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/с Павло- Слободский, д. Жевнево, ул. Березовая, дом 12	35 300 000
2	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 50:08:0050110:142	3 530 000
3	Недвижимое имущество – жилой домом общей площадью 360,3 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050114:415	31 770 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Использование результатов полученной стоимости для целей отличных от указанных в Отчете не допустимо.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом недвижимости или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, в соответствии со ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, **Рыночная стоимость недвижимого имущества:**

Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 50:08:0050110:142 с расположенным на нем жилым домом общей площадью 360,3 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050114:415, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/с Павло- Слободский, д. Жевнево, ул. Березовая, дом 12, по состоянию на 01 марта 2022 года, определенная сравнительным подходом, составляет:

98 044,27 рублей/кв.м. * 360,3 кв.м. = 35 325 350,48 рублей

Округленно 35 300 000 рублей

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №3, «в отчете об оценке итоговое значение стоимости... может быть представлено в округленной форме по правилам округления».

35 300 000 (Тридцать пять миллионов триста тысяч) рублей включая НДС.

Генеральный директор
ООО РЦ «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

Содержание:

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	2
Результаты оценки, полученные при применении подходов	2
Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	3
ГЛАВА 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
Сведения о Заказчике оценки	6
Сведения об оценщике, проводившем оценку	6
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	6
ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.	7
ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
5.2. Информация о текущем использовании объекта оценки	11
5.3. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки. 11	
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	12
ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.1. Анализ рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки	13
Политическая обстановка	13
Социально-экономическая обстановка	13
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	22
7.1. Последовательность определения стоимости Объекта.....	22
7.2. Нормативно-правовые акты, Стандарты, правила, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки. обоснование использования стандартов при проведении оценки.....	22
7.3. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода	23
7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	32
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	33
Приложение 1	34

ГЛАВА 1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ¹

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 50:08:0050110:142 с расположенным на нем жилым домом общей площадью 360,3 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050114:415, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/с Павло- Слободский, д. Жевнево, ул. Березовая, дом 12
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
ограничения (обременения) прав на объект оценки	не зарегистрированы
характеристики объекта оценки	указаны в Приложение 1 в конце отчета.
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки на дату, указанную в задании на оценку.
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	определение рыночной стоимости для продажи
Вид стоимости	Рыночная
дата оценки	01 марта 2022 г.
срок проведения оценки	01 марта 2022 г. – 02 марта 2022 г.

допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка²:

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

¹Задание на оценку соответствует основным положениям Договора, являющегося основанием для проведения оценки.

²Полный перечень допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, приведен в соответствующем разделе отчета

ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Реквизиты Заказчика оценки

ООО «Миллтаун», в лице конкурсного управляющего Назаренко Егора Алексеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-55293/20-4-99 «Б» от 01.09.2021г

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ ОЦЕНКУ

1	Фамилия Имя Отчество	Коваль Артём Владимирович
2	Адрес:	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад-7, ул. Лесная д. 5, кв. 33
3	телефон	+7 926 257 89 09
4	Адрес электронной почты	pitevropa@gmail.com
5	Сведения о членстве в СРО	является действующим членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет» с 12 декабря 2016 года, регистрационный № 2218
6	Квалификационный аттестат по оценочной деятельности	№ 029135-1 от 06 сентября 2021 года
7	Сведения об образовании Оценка	Диплом о профессиональной переподготовке в Московской финансово-промышленной Академии (МФПУ «Синергия») № 772404666300 от 17 ноября 2016 года, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
8	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценка	Полис № 2000SB4001703 страхования оценщика при осуществлении оценочной деятельности, срок действия полиса: с 01 июня 2020 года по 31 мая 2023 года
9	Стаж работы в оценочной деятельности	с марта 2016 года

ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные они могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5. При проведении анализа и расчетов оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Оценщик лично не осматривал объект оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Далее будут представлены нормативные акты, обязательные к исполнению на территории Российской Федерации.

Стандарт	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297
ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298
ФСО N 3 Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299
ФСО N 7 Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611
Типовые правила профессиональной этики оценщиков	Утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 30 сентября 2015 г. N 708
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	Утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015 г., Протокол № 24/2017 от "06" апреля 2017г

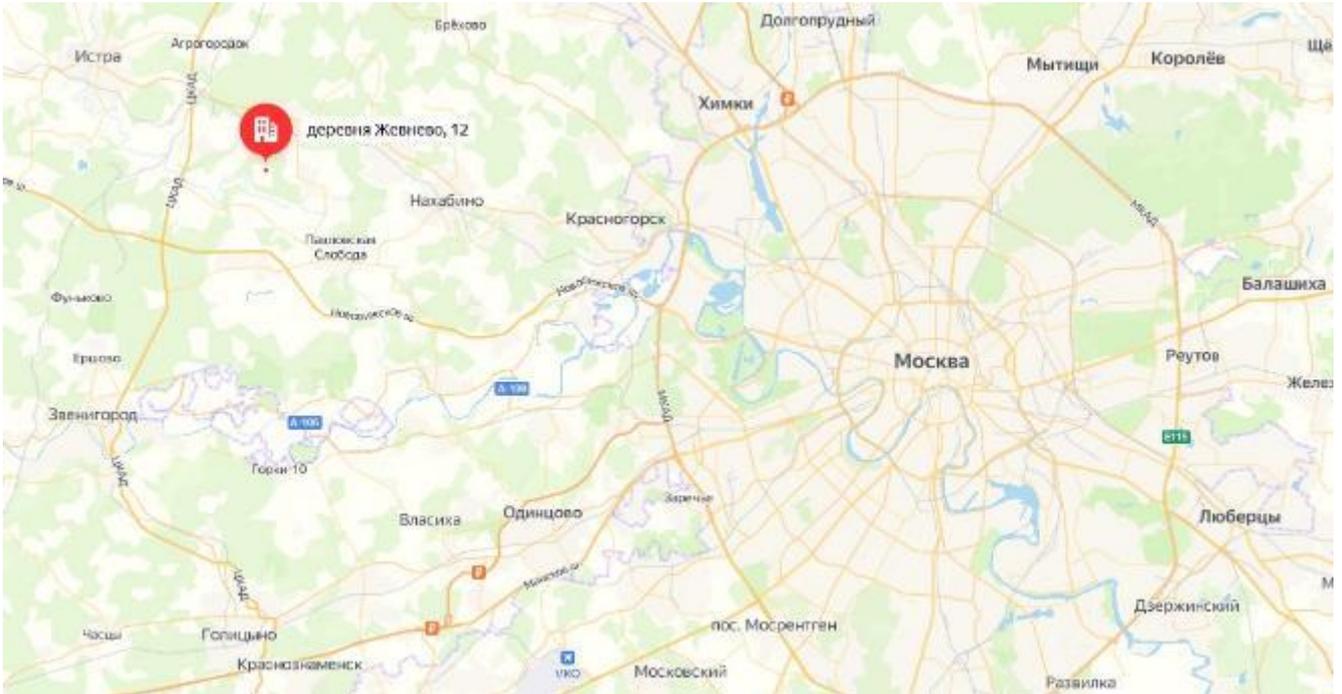
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

5.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Описание Объекта оценки составлено на основании данных, полученных от Заказчика и открытых источников информации. Оценщик лично не осматривал объект оценки, он руководствовался данными полученными от заказчика. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Объект оценки: Жилой дом с участком земли	
Место положения	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 50:08:0050110:142 с расположенным на нем жилым домом общей площадью 360,3 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050114:415, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/с Павло- Слободский, д. Жевнево, ул. Березовая, дом 12
Оцениваемые права	Собственность
Кадастровые номера	50:08:0050114:415 – жилой дом 50:08:0050110:142 – земельный участок
Назначение	Жилое
Этажность	3
Наличие и состояние инженерных коммуникаций	По информации полученной от заказчика, внутренние коммуникации: газ подведен, отопление газовый котел, вода подведена, электричество есть
Окружение объекта оценки	Объект оценки расположен в посёлке, в котором люди могут жить как круглый год, так и посезонно.
Удобство подъезда, парковки автотранспорта	Дороги в удовлетворительном состоянии
Текущее использование	В соответствии с проектным назначением как жилой дом.
Привлекательность объекта недвижимости	Форма, размер, расположение и физическое состояние объекта недвижимости допускают его жилое использование, привлекательность объектов недвижимости средняя.
Отделка	Внутренняя отделка находится в хорошем состоянии.

Расположение Объектов оценки (объектов недвижимости)



Кадастровая карта земельного участка

Screenshot of the cadastral map interface for the land plot 50:08:0050110:142.

Земельный участок 50:08:0050110:142
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло Слободское, д. Жвнгово, участок 12
 Для ведения личного подсобного хозяйства

Информация	Значение
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
идентификационный номер	50:08:0050110:142
идентификационный номер участка	50:08:0050110
адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло Слободское, д. Жвнгово, участок 12
длина участка	1 200 кв. м
статус	Ранки участков
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
подвиды использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
форма собственности	-
кадастровая стоимость	3 025 440 руб.
дата окончания	01.01.2018
дата утверждения	-
дата вступления в силу	17.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

The cadastral map shows the land plot 50:08:0050110:142 highlighted in yellow. The map displays the boundaries of the plot and its location relative to other plots in the area.

5.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По прямому назначению как жилой.

5.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов», информацию из открытых источников в том числе сети интернет: <http://www.irn.ru> www.rway.ru, www.usadba.ru, www.blackwood.ru, www.asninfo.ru, www.zemer.ru, www.KupiZemli.ru.

Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 17.09.2021 года № КУВИ-002/2021-124472119	Копия документа
2	Технический паспорт на жилой дом от 18 июля 2008 года.	Копия документа

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Общее требование к Отчету: Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки

их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

5.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ рынка недвижимости региона, а также проведенный качественный анализ Объекта оценки показал, что уникальные особенности объекта недвижимости по расположению, форме, размеру и физическому состоянию дают основания считать, что **наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование его по прямому назначению – жилой дом, с земельным участком.**

6.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Политическая обстановка

Любой кризис не только нарушает старые планы, но и создает новые возможности. Главную из них российская внешняя политика увидела в перспективе "всеобщего обнуления", т.е. слома старого мирового порядка (где доминируют США и либеральный Запад) и формирования устойчивого нового.

И в этом новом мировом порядке не должно быть места санкциям, которые только мешают борьбе с общечеловеческой угрозой. Эта плодотворная дебютная идея легла в основу российской переговорной позиции на экстренном саммите G20, состоявшегося в формате видеоконференции и посвященного борьбе с пандемией коронавируса и её влиянием на мировую экономику. Сегодня Россия предлагает Западу «объединить усилия» в борьбе с общим врагом – коронавирусом и настаивает на глобальной солидарности, отправляя врачей и подразделения войск химической защиты в Италию, военный самолет с медицинским оборудованием и средствами защиты в Нью-Йорк (США оплатили половину стоимости груза, вторую половину оплатил Российский Фонд прямых инвестиций), а также в Сербию и Боснию и Герцеговину.

В результате есть основания ожидать, что осенью, когда «лидеры большой пятерки» будут обсуждать программу восстановления мировой экономики после пандемии, санкции против России будут сильно сокращены. Главный же внешнеполитический успех эпохи коронавируса неожиданно достигнут на американском направлении. Вмешательство Трампа в нефтяной спор в рамках продления соглашения ОПЕК позволило Кремлю возобновить диалог с Саудовской Аравией, переведя дискуссии в трехсторонний формат. Это создает иллюзию геополитической симметрии, паритета России и США, в отношениях которых открывается новое перспективное пространство доверительного диалога по энергетике. По нефти Россия и США теперь консультируются на высшем уровне гораздо чаще, чем по стратегическим ядерным вооружениям, что дает надежду на распространение взаимопонимания двух президентов и на другие аспекты отношений.

Социально-экономическая обстановка

В настоящее время отмечается замедление роста мировой экономики после динамичного выхода из рецессии, которую вызвала пандемия. После активного возобновления роста во второй половине 2020 года темпы восстановления мировой экономики снизились в первом полугодии 2021 года на фоне новых всплесков COVID-19. Рост международной торговли утратил динамику на фоне замедления роста мировой экономики и сохранения проблем с поставками.

В первом полугодии 2021 года отмечалось активное восстановление экономики России, и, как ожидается, экономический рост составит 4,3% с потерей динамики во втором полугодии.

После того, как ограничения, введенные в связи с коронавирусной инфекцией, были частично отменены в конце 2020 года и начале 2021 года, потребительский спрос, подогреваемый сбережениями, накопившимися в течение 2020 года, и стремительным ростом кредитования, резко вырос во втором квартале. Кроме того, во втором квартале 2021 года отмечалась высокая инвестиционная активность, а профицит счета текущих операций достиг многолетнего максимума на фоне повышенных цен на сырьевые товары и низкого уровня выездного туризма и составил за период с января до конца сентября 2021 года 82 млрд долларов США.

Однако к началу осени стало очевидным наступление новой разрушительной волны эпидемии COVID-19, что в сочетании с относительно низким уровнем вакцинации создает угрозу и для экономики, и для здоровья населения. В третьем квартале темпы роста экономики замедлились на фоне новых мер по борьбе с коронавирусом и затухания всплеска потребительской активности.

В 2021 году в России произошло ускорение инфляции на фоне предпринимаемых усилий по сдерживанию высокого спроса, роста цен на сырьевые товары и проблем с поставками. Банк России

был одним из первых центральных банков, приступивших к ужесточению денежно-кредитной политики в 2021 году после того, как в декабре 2020 года инфляция превысила установленный целевой ориентир. Начиная с марта, ключевая ставка повышалась шесть раз – в общей сложности на 325 базисных пунктов – и в конце октября составила 7,5%. Это позволило поддержать реальные рыночные процентные ставки на уровне, близком к нулю, и перейти от стимулирующей денежно-кредитной политике к нейтральной.

До сих пор российский банковский сектор проявлял устойчивость к воздействиям пандемии COVID-19, и в настоящее время восстановление экономики способствует улучшению балансов банков в то время, как стремительный рост кредитования стал замедляться.

За первые девять месяцев текущего года доходы федерального бюджета заметно увеличились: объем нефтегазовых доходов вырос на 60%, а поступления от НДС, НДФЛ и налога на прибыль организаций выросли примерно на 30% каждый. Общий дефицит бюджета (четырехквартальная скользящая средняя) сократился с 3,8% в конце 2020 года примерно до 1% в третьем квартале 2021 года. С учетом большого объема нефтегазовых поступлений Банк России, действуя от имени правительства, в период с января по ноябрь 2021 года купил иностранную валюту на сумму 35 млрд долларов США для зачисления в Фонд национального благосостояния в 2022 году.

Рынки труда также восстановились. Во втором квартале 2021 года количество объявлений о вакансиях, размещаемых работодателями, подскочило на 24% к аналогичному периоду прошлого года, а отношение числа безработных к количеству объявлений о вакансиях сократилось.

Реальная заработная плата, выросшая чуть больше чем на 2% в 2020 году, продолжала расти с января по конец августа текущего года со средней скоростью 2,5%.

Прогноз развития экономики

На фоне вступления в третий год пандемии COVID-19 в следующем году ожидается снижение роста мировой экономики до 4,3%. Согласно прогнозам, инфляция в 2022 году постепенно замедлится, однако ее темпы будут оставаться выше целевого ориентира в течение большей части года. По прогнозам, в 2022 году темпы экономического роста в России составят 2,4% благодаря сохранению высокого уровня активности в нефтяном секторе, а затем замедлятся до 1,8% в 2023 году. Негативное влияние на динамику роста могут оказать периодически вводимые меры по борьбе с пандемией пока уровень вакцинации остается низким.

Неопределенность в отношении инфляции остается высокой. Если инфляция окажется более устойчивой, чем ожидается, или экономика столкнется с препятствиями, вызванными сворачиванием программы количественного смягчения в США, вероятно, придется дольше придерживаться более жесткой денежно-кредитной политики, что также окажет негативное влияние на прогноз роста экономики.

В долгосрочной перспективе развитие российской экономики будет зависеть от целого ряда факторов. В частности, в России по-прежнему отмечается довольно низкий потенциал роста, и, если эта проблема не будет решена, она будет ограничивать возможности страны в части достижения ею целей высокого уровня в области развития, а также увеличения доходов и повышения уровня жизни населения. Успех будет зависеть от укрепления принципов экономической политики и рыночных стимулов к тому, чтобы предприятия конкурировали между собой, внедряли инновации и создавали добавленную стоимость как внутри страны, так и за счет участия в глобальных цепочках создания добавленной стоимости.

Другим фактором, который будет оказывать влияние на экономику России в долгосрочной перспективе, является новая Стратегия долгосрочного развития Российской Федерации с низким уровнем выбросов парниковых газов, опубликованная Правительством РФ 29 октября 2021 года. Она открывает возможность ускорения «зеленого» экономического роста, представляя гораздо более амбициозный сценарий противодействия изменению климата, предусматривающий сокращение чистой эмиссии парниковых газов на 70% к 2050 году, а через 10 лет после этого - достижение чистой углеродной нейтральности.

Одновременно с экологизацией экономики эта стратегия предусматривает ускорение экономического роста и ставит целью достижение средних темпов роста не менее 3% в год. Эта амбициозная двойная задача ускорения экономического роста и экологизации экономики потребует принятия мер, направленных на устранение существующих препятствий для роста, и повышения конкурентоспособности экономики, наряду с ограничением издержек, связанных с «зеленым» переходом,

и использованием всех возможностей, которые он может создать.
<https://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/publication/rer>

Выводы и прогнозы

Анализ динамики основных показателей экономического развития России и причин их снижения показывает, что мировая экономика в значительной степени зависит от мировой политики. Сегодня мировая политика диктуется владельцами крупнейших международных корпораций через мощный государственный аппарат США. 25 лет назад Россия под давлением США, взяв курс на рыночные отношения, разрушила свою государственную плановую экономику, понесла колоссальные потери для своего народа, сравнимые с мировой войной. Вся экономика была брошена в стихийный рынок и за 10 лет практически уничтожены ключевые для любого развитого государства отрасли (тяжелая промышленность, станкостроение, судостроение, самолетостроение), жестоко пострадали сельское хозяйство, легкая и пищевая промышленность. Были разворованы, пошли на лом и уничтожены активы ведущих производств: их здания, сооружения, оборудование. До 2007 года сформировалась рыночная модель экономики с международной специализацией на добывающих и на энергетических отраслях. В 2014 году, открыто заявив о защите своих границ от экономической и военной экспансии, Россия получила в ответ мощное политическое и экономическое давление со стороны США. Используя своё лидирующее положение в мировой экономике и финансах и игнорируя международное экономическое право и частные интересы бизнеса, США объявили о санкциях и навязали свою волю технологически развитым компаниям мира прекратить бизнес в России. В этих условиях, разумеется, разрыв экономических отношений с высокотехнологичными компаниями отрицательно отразился на российской экономике, имеющей ориентированную на нефтедобычу структуру. Но ещё большее влияние оказало падение за короткий срок мировых цен на нефть со 116 до 28 долл. за баррель. С 2013 года США лавинообразно увеличили нефтедобычу и, пользуясь своим доминированием на фондовых и валютных рынках, влиянием на крупнейшие нефтедобывающие и нефтепотребляющие страны, обрушили рынок нефти. В такой ситуации экономические законы были полностью подчинены мировой политике, и все страны, ориентированные на экспорт нефти и сырьевых ресурсов, ощутили глубокие структурные проблемы национальных экономик: снижение госдоходов и дефицит бюджета, снижение социальных расходов, снижение доходов населения и бизнеса, снижение потребительского спроса и инвестиционной активности, высокую инфляцию. Ровно это мы имеем сегодня в нашей экономике. Россия получила от «партнеров» тяжелый урок.

Хотя и не сбылось пророчество Президента США Обамы «О порванной в клочья экономике» России, последствия санкций, наложенных на мировой экономической кризис, были существенны. Снижение доходов населения привело к снижению востребованности товаров и услуг потребительского рынка. Широкое распространение получила практика оптимизации управленческих расходов и расходов на персонал, избавление от непрофильных активов. Стали закрываться офисы, торговые предприятия, особенно те которые не предлагают товары первой необходимости. На рынке недвижимости появился избыток предложения, многие коммерческие помещения простаивают без арендаторов. Эта тенденция привела к снижению арендных ставок, нормы прибыли предприятий в сфере управления недвижимостью.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на пять сегментов:

1. жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. промышленная недвижимость (промышленные предприятия, сельскохозяйственные предприятия, здания НИИ и т.д.);
4. незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например аэропорты, тюрьмы, церкви и др.).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

1. на застроенные земельные участки;
2. незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
3. незастроенные земельные участки, непригодные для последующей застройки.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющей определенные границы. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Согласно Земельному кодексу РФ, границы участка должны быть определены в соответствии с федеральными законами РФ.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

1. поселений;
2. сельскохозяйственного назначения (с/х);
3. специального назначения (например, земли, занятые под промышленные и энергетические объекты, под коммуникации, объекты обеспечения безопасности стран и т.п.);
4. особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. государственного запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

1. доходная недвижимость;
2. условно доходная недвижимость;
3. бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. уникальные объекты;
2. редкие объекты;
3. широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. активные рынки недвижимости;
2. пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. незастроенные земельные участки;
2. готовые объекты;
3. не завершенные строительством объекты;
4. объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализации и др.

Источник: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>

Рынок земли и загородных домов.

Рынок земли за последние два года претерпел глобальные изменения. Цену на земельный участок всегда определял рынок и баланс спроса и предложения. В 2020 году востребованность земли для строительства и комплексного освоения стали основными рычагами для движения цены на землю вверх. Стоит вспомнить, что 2019 год стал для Московской области, пожалуй, самым результативным по продаже права аренды земельных участков под коммерческую и жилую застройку.

В 2020-2021 г. сохранялся спрос на небольшие объекты – здания, встройки и земельные участки под индивидуальное жилищное строительство. Сделки по крупным проектам, требующим серьезных инвестиций, практически прекратились.

Наиболее востребованы стали участки 0,5–1,5 га. На участки более 3 га запросы единичны, площади размером свыше 10 га до 2015 года практически вообще не рассматривались покупателями.

Если говорить об изменении цен, то наиболее существенно снизились цены на земли сельскохозяйственного назначения. Завышенная цена на данные земли в 2014-2016 году диктовалась перспективой перевода их под коммерческое использование. В условиях текущего охлаждения рынка девелопмента они оказались невостребованными. Подешевели земельные участки и в центральных районах города.

В первую очередь упали в цене крупные земельные участки. Покупателями таких участков были крупные инвесторы, для которых эта земля перестала быть инвестиционно-привлекательной, они пока не хотят или не могут делать крупные вложения. Средние участки (1–3 га) пострадали меньше, так как интересны группам небольших инвесторов, которые не решаются зайти на проект в одиночку, – такие участки снизились в цене на 20–40%.

Земли и в городе, и за городом в продаже сейчас достаточно много. Началась эта распродажа в 2018 году. Так как к кризису рынок подошел с массовым загородным строительством, то так же массово инвесторы стали выходить с рынка. Предложение земли многократно превышает спрос. Количество выставленных на продажу участков выросло, сформировался вторичный рынок. Следует отметить, что при этом основной приток составляют земли без инженерной подготовки или сельхоз назначения и прочие низко ликвидные участки (с юридическими проблемами, инженерно-инфраструктурными сложностями). Часть хороших участков или «заморожена» или отошла на баланс банков – в ожидании цен 2022 года.

Основной существующий спрос на землю сейчас сосредоточен именно на инженерно подготовленных участках. Если инвесторы и присутствуют на рынке – то в качестве продавцов, реализующих запасы, сделанные до кризиса. В качестве покупателей на рынке остались сейчас конечные пользователи (производственные компании, автотранспортные предприятия, предприятия торговли и сервиса). Поскольку развитие территорий не является их основной деятельностью – целина таким компаниям неинтересна.

И частные собственники, и государство демонстрируют потенциальным покупателям свою лояльность. При этом частные продавцы, как правило, связаны ценой, в которую земельный участок обошелся им до кризиса. Если продажа не носит стрессовый характер, они предпочитают не

опускать цены. Частный рынок практически встал из-за отсутствия четкого представления о стоимости земельных участков и несовпадения ожиданий продавцов и покупателей. Говорить о каких-либо общих закономерностях формирования цен в текущих рыночных условиях непросто: каждый собственник земли определяет процент снижения цены исходя из собственных экономических реалий. Сделки на земельном рынке сейчас немногочисленны, и информация о реальных ценах сделки закрыта.

Стоимость земли очень зависит от конъюнктуры рынка. Даже небольшое изменение цены конечного продукта (квартир или торговых мест) может повлечь за собой изменение стоимости земли в несколько раз. Земельная составляющая в общей стоимости конечного продукта занимает не более 10%. Поэтому земля подешевела в разы, несмотря на то, что конечный продукт (квартиры или арендные ставки) уменьшился в цене в среднем на 20%. Однако, если конечный продукт подорожает, пусть даже не очень значительно, земля снова резко поднимется в цене.

Отсутствие сделок с государственной землей – следствие того, что любой инвестиционный проект – это прогнозирование расходов минимум на два-три года. В настоящее время просчитать проект невозможно из-за отсутствия стабильных цен на конечный продукт (стоимости квартир, а в случае с торговой и офисной недвижимостью – величины арендных ставок). Исходя из этого, становится очевидно, что сделки с землей возобновятся, как только определится судьба конечного продукта.

Сейчас задача города – обеспечить наличие большого количества хороших и качественных участков небольшого размера под различные функции – от жилья до промышленных объектов, чтобы к моменту возобновления спроса, у города была линейка предложений по земле самого разного назначения. Качество подготовки, то есть отсутствие непредвиденных расходов инвестора, – основное требование к участкам в условиях кризиса, именно поэтому такие продукты, как комплексное освоение, вряд ли будут в ближайшее время востребованы рынком.

Основные выводы относительно рынка недвижимости:

- Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку наблюдается снижение экономических показателей, снижения доходов бизнеса и населения.
- Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала. Возможна некоторая коррекция рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие (2011 – 2014) годы на активных региональных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой). Снижение цен недвижимости в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 % экономически оправдано. Другие, низко активные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжат некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки. Вероятно, восстановление и господдержка ипотечного кредитования стабилизирует спрос, но сезонность цен недвижимости позволит увидеть рост только с весны 2022 года.
- В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объемы строительства, что обусловит уход с рынка части инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнет рынок к росту цен.
- Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, а так же проблемы вызванные Covid-19 эти тенденции сохранятся и в конце 2022 года.
- В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Российский рынок недвижимости развивается в рыночных условиях с исторической точки зрения не так долго: два с половиной десятилетия. В силу недостаточной развитости отдельных сегментов рынка зачастую невозможно обосновать используемые параметры и корректировки и обеспечить обоснованность оценки без влияния субъективного фактора при определении рыночной стоимости. При поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественные отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков» и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY» авторский коллектив под руководством Лейфера Л.А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидата технических наук систематически проводятся всероссийские системные опросы оценщиков-экспертов, где они отвечают на подготовленные анкеты. Оценщикам предлагалось ответить на поставленные вопросы относительно численных значений параметров (характеристик) рынка, наиболее значимо влияющих на ценообразование объектов недвижимости, которые он использует в своей практической работе в процессе оценки. Естественно, каждый оценщик высказал свое субъективное мнение, основанное на его личном опыте, общении с участниками рынка и его собственных статистических исследованиях рынка в основном в своем регионе. Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных оценщиков городов России, которое в некотором смысле представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости.

Результатом такой работы становятся справочники оценщика.

С выходом справочников у оценщиков появилась возможность использовать требуемые в процессе оценки характеристики и корректирующие коэффициенты, опираясь на мнение оценочного сообщества.

Анализ объекта оценки позволил отнести его к группе жилые дома.

Обращаясь к анализу статистических данных по городам России, проведенный исследовательским центром под руководством Л. Лейфера [Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2019, Жилые дома, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода]. Исходными данными для расчёта этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. При расчёте веса определялись таким образом, что бы их сумма равнялась 1. В тех случаях, когда влияние факторов примерно одинаковое, каждому из этих факторов приписан одинаковый вес. Приведенные данным отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе. Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при исполнении ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке», в соответствии с которым в отчёте об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость», а так же при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости(ФСО №7)», согласно которому оценщик должен производить анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а так же приводить интервалы значений этих факторов. При этом, однако, весовые коэффициенты, отражают степень влияния факторов на цены недвижимости, не предназначены для расчёта или уточнения значения корректировок.

Начиная с 2011 года, до 2020 года, в свет вышли издания Справочника оценщика недвижимости. Каждый справочник являлся результатом реализации проектов, в процессе которых проводились опросы экспертов - оценщиков из городов России.

Однако со временем рынок меняется, происходят изменения в сознании участников рынка относительно приоритетов и ценностей, связанных с недвижимым имуществом. Проявляются новые тренды, тенденции. Меняются представления участников рынка относительно будущего недвижимости. Это порождает необходимость регулярного переиздания справочников, которые бы учитывали новые реалии и новые тенденции на рынке.

В процессе оценки для максимального снижения числа корректировок и объективно связанных с ними внесением дополнительных погрешностей оценщик должен стремиться подобрать такие объекты сравнения, которые наиболее близки к объекту оценки. В соответствующем разделе отчёта оценщик указал, что подобранные объекты аналоги полностью соответствуют объекту оценки по следующим факторам:

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж).

Основными элементами сравнения выбираются основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

1. Местоположение
2. Общая площадь (фактор масштаба)
3. Этажность
4. Физическое состояние здания
5. Состояние отделки
6. Близость к остановкам общественного транспорта
7. Материал стен
8. Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)

Оценщик внимательно подобрал объекты сравнения, все три объекта полностью идентичны объекту оценки по всем перечисленным факторам.

Оценщиком были учтены, но не вносились корректировки, по причине того, что или они не относятся к нашим объектам сравнения и внесение этих корректировок не требуется или оценщиком было дано обоснованный отказ от применения этих корректировок.

Корректировка на местоположение, Близость к остановкам общественного транспорта.

Объект оценки — это жилой дом, который расположен неподалёку от остановок общественного транспорта. Транспортное сообщение имеется по средствам автобусов и маршрутных такси, как и у объектов аналогов. Место, в котором расположен объект оценки - обжитое место, в котором имеются «магазины около дома», объекты аналоги расположены в таких же обжитых местах. Оценщик пришёл к выводу, что корректировка на эти факторы равна 0.

В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг»

Корректировка на торг

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В целях настоящей оценки, основываясь на статистических исследованиях³:

³Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2019, Жилые дома, стр. 263, табл. 134

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,2%	8,3%	10,0%
2. Дома	8,2%	7,5%	8,8%
3. Таунхаусы	8,7%	7,9%	9,5%
4. Коттеджи	9,1%	8,3%	9,8%

Коттеджи, принимаем значение скидки на торг как среднее для коттеджей – 9,1 %.

Корректировка на площадь земельного участка

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

При оценке недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Однако, масштабные всероссийские статистические исследования⁴ выявили эту зависимость с условием ограничения минимальной площади в 1500 кв.м. Так как в данном просчёте площадь объекта оценки, как и аналогов меньше 1500 кв.м., корректировка не проводилась.

⁴Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки, Нижний Новгород, 2020г., таб. 35

7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (если возможно);
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

7.2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ, ПРАВИЛА, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г., ФСО N 7утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г., разработанные в целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение вышеуказанных стандартов обосновано требованием Законодательства к отчету об оценке.

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1») классификации и терминологии:

Доходный подход.

Согласно ФСО 1: «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 доходов.

Объектом оценки является жилой дом, который не приносит и не генерирует доходов, он не

сдаётся в аренду, в нем проживает сам собственник. Поэтому непосредственное применение доходного подхода некорректно.

Сравнительный подход - В рамках сравнительного подхода был применен метод сопоставления оцениваемого объекта с выбранными аналогичными объектами путем корректировки их цен предложения с целью приведения ряда скорректированных показателей стоимости к рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно ФСО 1: 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 нашем случае на открытом рынке присутствуют большой объем достоверной и достаточной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, поэтому использование сравнительного подхода вполне допустимо.

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. При наличии возможности выбора из массива информации, находящейся в открытом доступе объектов аналогов, которые максимально близки к объекту аналогу по факторам, влияющим на стоимость, применение метода, основанного на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов аналогов (метода сравнения продаж) - является наиболее наглядным и удобным для понимания конечным пользователем отчёта. Для применения выше указанного метода, оценщиком был проанализирован рынок строительства комбинированных домов. На основании вышеуказанного оценщиком представляется возможным использовать сравнительный подход, а именно метод сравнения продаж.

Затратный подход.

Согласно ФСО 1: «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

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

В настоящем отчете затратный подход не используется, т.к. оцениваемый дом является построенным, во время интервьюирования собственника выяснилось, что точных смет на строительство он не имеет, а примерные сметные расчёты требуют применения множества различных корректировок и допущений.

Применение затратного подхода приведет к получению результата с низкой достоверностью (из-за большого количества корректировок и допущений). Поэтому непосредственное применение затратного подхода некорректно.

7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках или предложениях объектов для купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Определение стоимости сравнительным подходом выполняется в настоящем отчете методом сравнения продаж. Применение данного метода обусловлено его наибольшей наглядностью в отношении рынка имеющего неоднородную структуру и незначительное количество объектов аналогов, подобных объекту оценки.

Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании общедоступных данных, в том числе сети Internet и архивных данных оценщика.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна.

Для определения стоимости объекта оценки были отобраны три аналога, которых известной является цена предложения. Для подобных объектов – жилых домов – крайне закрытой является информация о цене сделок. В ходе анализа в цену аналогов были внесены поправки, связанные с различиями, существующими между сравнимыми объектами и оцениваемой недвижимостью. Отрицательные поправки (-) вносились в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительные (+) поправки вносились, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

В распоряжении оценщика есть информация о более десятка предложениях продажи (открытых офертах). В соответствии с требованием Федерального стандарта оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299) если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. (см. Приложение).

В процессе оценки для максимального снижения числа корректировок и объективно связанных с ними внесением дополнительных погрешностей оценщик должен стремиться подобрать такие объекты сравнения, которые наиболее близки к объекту оценки. В соответствующем разделе отчёта оценщик указал, что подобранные объекты аналоги полностью соответствуют объекту оценки по следующим факторам:

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж).

Основными элементами сравнения выбираются основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

1. Местоположение
2. Общая площадь (фактор масштаба)
3. Этажность
4. Физическое состояние здания

5. Состояние отделки
6. Близость к остановкам общественного транспорта
7. Материал стен
8. Площадь земельного участка, относящееся к объекту (для отдельно стоящих зданий)

Оценщик внимательно подобрал объекты сравнения, все три объекта полностью идентичны объекту оценки по всем перечисленным факторам.

Оценщиком были учтены, но не вносились корректировки, по причине того, что или они не относятся к нашим объектам сравнения и внесение этих корректировок не требуется или оценщиком было дано обоснованный отказ от применения этих корректировок.

Корректировка на местоположение, Близость к остановкам общественного транспорта.

Объект оценки — это жилой дом, который расположен неподалёку от остановок общественного транспорта. Транспортное сообщение имеется по средствам автобусов и маршрутных такси, как и у объектов аналогов. Место, в котором расположен объект оценки - обжитое место, в котором имеются «магазины около дома», объекты аналоги расположены в таких же обжитых местах. Оценщик пришёл к выводу, что корректировка на эти факторы равна 0.

В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг»

Корректировка на торг

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В целях настоящей оценки, основываясь на статистических исследованиях⁵:

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,2%	8,3%	10,0%
2. Дома	8,2%	7,5%	8,8%
3. Таунхаусы	8,7%	7,9%	9,5%
4. Коттеджи	9,1%	8,3%	9,8%

Коттеджи, принимаем значение скидки на торг как среднее для коттеджей – 9,1 %.

⁵Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2019, Жилые дома, стр. 263, табл. 134

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

При оценке недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Однако, масштабные всероссийские статистические исследования⁶ выявили эту зависимость с условием ограничения минимальной площади в 1500 кв.м. Так как в данном просчёте площадь объекта оценки, как и аналогов меньше 1500 кв.м., корректировка не проводилась.

Корректировка на уровень отделки.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 83

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

Объект оценки имеет состояние отделки – современный, объект аналог 1 имеют отделку состояние требует косметического ремонта (из объявления) – корректировка составила 4 514 руб./кв.м..

Корректировка на хоз. постройки.

Матрица коэффициентов

Таблица 49

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,14
	нет хозпостроек	0,88	1,00

⁶Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки, Нижний Новгород, 2020г., таб. 35

Корректировка не проводилась, так объект оценки и объекты аналоги полностью идентичны по этим параметрам.

Корректировка на материал стен.

Таблица 62

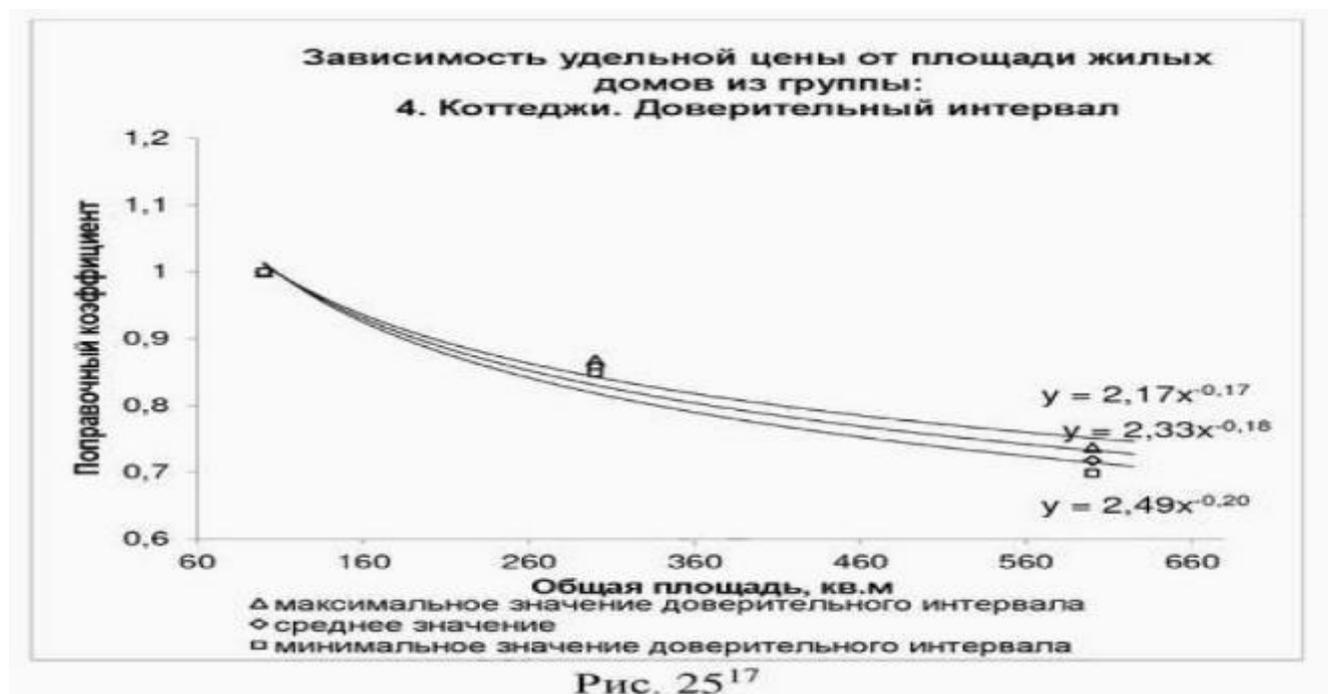
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи

Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,18	1,35	1,22	1,25	1,15
	шлакоблочные	0,85	1,00	1,15	1,04	1,06	0,98
	каркасно-деревянные	0,74	0,87	1,00	0,90	0,93	0,85
	из клееного бруса	0,82	0,96	1,11	1,00	1,03	0,94
	бревенчатые	0,80	0,94	1,08	0,98	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,87	1,02	1,18	1,06	1,09	1,00

Объект оценки имеет кирпичные стены, объекты аналоги 1,2 имеют стены из бревна – корректировка составила 25%, объект аналог 3 имеет стены из пеноблоков – корректировка составила 15%.

Корректировка на площадь

При оценке недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Однако, масштабные всероссийские статистические исследования⁷ выявили эту зависимость с условием ограничения минимальной площади в 50 кв.м. Так как в данном просчёте площадь объекта оценки больше 50 метров, оценщик принял решение обратиться к справочнику Лейфера для расчёта корректировок объектов аналогов.



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

⁷Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020, Жилые дома, стр. 154, рис. 23

$K_s = 2,33x^{-0,18}$ где:

K_s – коэффициент поправки на площадь,

x – площадь объекта, м²;

Величина корректировки на площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{SO}}{K_{SA}} - 1 \right) * 100, \text{ где:}$$

i – корректировка на площадь, %%;

K_{SO} – коэффициент поправки на площадь оцениваемого объекта;

K_{SA} – коэффициент поправки на площадь объекта аналога.

В случае наличия различий между оцениваемым объектом и объектом аналогом по указанным элементам сравнения, в цену предложения аналога последовательно вносились необходимые корректировки.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика. При выборе объектов аналогов оценщик подбирал те из них, которые наиболее точно соответствуют по площади, и расположению.

Далее в таблицах представлены выбранные в качестве аналогов предложения по продаже земельных участков с жилыми домами.

По сложившейся практике делового оборота, в случае если в тексте объявления ни каким образом не фигурирует термин НДС стоимость, указанная в оферте является окончательной, то есть включает в себя все налоги и сборы, в том числе и НДС. В случае указания цены без НДС об этом прямо сообщается в тексте оферты.

Все предложения к подобранным аналогам действуют на дату оценки. Основные факторы не менялись с даты первичной публикации, что подтвердилось интервьюированием продавцов по указанным в объявлениях телефонам.

Далее в таблицах представлены выбранные в качестве аналогов предложения по продажам подобных объектов недвижимости.

Таблица подобранных аналогов для кирпичного дома.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение, описание	Московская область, Истринский район, с/с Павло- Слободский, д. Жевнево, ул. Березовая, дом 12	Московская область, г.о. Истра, КП Лужки-2	Московская область, г.о. Истра, с. Рождествено, Дачная ул., 80	Московская область, г.о. Истра, д. Борзые, Светлая ул., 86А
Площадь дом кв.м.	360,3	500	380	401
Условия финансирования	рыночные	Рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	коммерческие	Коммерческие	коммерческие	коммерческие
Тип данных	сделка	Предложение	предложение	предложение
Время продажи (предложения)	Март 2022 года	Март 2022 года	Март 2022 года	Март 2022 года
Источник информации		http://avito.ru	http://avito.ru	http://avito.ru
Стоимость предложения (сделки), руб.		38 000 000,00	35 000 000,00	34 900 000,00

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$P_{\text{корр}} = P_0 * (1+П_1)*(1+П_2) *...* (1+П_n)$, где

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{корр}}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

Далее все рассмотренные корректировки сведены в таблицу корректировок.

Для удобства дальнейших расчетов и согласования результатов все корректировки в абсолютных значениях в рублях переводились в относительные, в процентном выражении.

Расчет рыночной стоимости кирпичного дома с земельным участком.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	Жилой дом с 3/У 12 соток	Жилой дом с 3/У 15 соток	Жилой дом с 3/У 15 соток	Жилой дом с 3/У 15 соток
Цена		38 000 000,00	35 000 000,00	34 900 000,00
Общая площадь дома, кв.м.	360,3	500	380	401
Стоимость продажи	Объект оценки	76 000,00	92 105,26	87 032,42
Скидка на уторговование		-9,10	-9,10	-9,10
Цена после корректировки		69 084,00	83 723,68	79 112,47
Корректировка на материал стен	<i>Кирпич</i>	<i>Бревно</i>	<i>Бревно</i>	<i>Пеноблоки</i>
Корр. на материал стен		25	25,00	15,00
Цена после корректировки		86 355,00	104 654,61	90 979,34
Наличие коммуникаций	<i>газ подведен, отопление газовый котел, вода подведена, электричество есть</i>	<i>газ подведен, отопление газовый котел, вода подведена, электричество есть</i>	<i>газ подведен, отопление газовый котел, вода подведена, электричество есть</i>	<i>газ подведен, отопление газовый котел, вода подведена, электричество есть</i>
корректировка в (%)		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		86 355,00	104 654,61	90 979,34
Корректировка на площадь дома	<i>360,3</i>	<i>500</i>	<i>380</i>	<i>401</i>
Корректировка (%)		6,08	0,96	1,95
Цена после корректировки		91 605,38	105 659,29	92 753,44
Местоположение	Московская область, Истринский район, с/с Павло-Слободский, д. Жевнево, ул. Березовая, дом 12	Московская область, г.о. Истра, КП Лужки-2	Московская область, г.о. Истра, с. Рождественно, Дачная ул., 80	Московская область, г.о. Истра, д. Борзые, Светлая ул., 86А
Корректировка на местоположение (%)		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		91 605,38	105 659,29	92 753,44
Состояние внутренней отделки	современный	требует косметического ремонта	современный	современный
корректировка на отделку кв.м./руб		4 514	0	0
Корр на отделку (%)		4,92	0,00	0,00

Цена после корректировки		96 112,37	105 659,29	92 753,44
Общая относительная корректировка		45,100	35,060	26,050
Весовой коэффициент		0,575	0,670	0,755
Удельный вес		0,288	0,335	0,377
Итоговая стоимость, руб.	<u>98 044,27</u>	27 680,36	35 395,86	34 968,05

Согласование результатов производилось методом скорректированных стоимостей объектов аналогов. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода». Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость в контексте Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 в действующей редакции является окончательной величиной, что означает, что рыночная стоимость включает в себя все издержки.

Таким образом, **Рыночная стоимость недвижимого имущества:**

Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 50:08:0050110:142 с расположенным на нем жилым домом общей площадью 360,3 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050114:415, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/с Павло- Слободский, д. Жевнево, ул. Березовая, дом 12, по состоянию на 01 марта 2022 года, определенная сравнительным подходом, составляет:

98 044,27 рублей/кв.м. * 360,3 кв.м. = 35 325 350,48 рублей

Округленно 35 300 000 рублей

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №3, «в отчете об оценке итоговое значение стоимости... может быть представлено в округленной форме по правилам округления».

35 300 000 (Тридцать пять миллионов триста тысяч) рублей включая НДС.

Исходя из кадастровой стоимости земельного участка и жилого дома получается, что весовой коэффициент дома в общей стоимости объекта оценки 0,9, а земельного участка 0,1.

Следовательно:

35 300 000 * 0,9 = 31 770 000 (Тридцать один миллион семьсот семьдесят тысяч) рублей.

35 300 000 * 0,1 = 3 530 000 (Три миллиона пятьсот тридцать тысяч) рублей.

7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Поскольку при производстве данного отчета был применен один метод сравнительного подхода, согласование результатов не требуется и за итоговый результат принимается результат, полученный в расчетах сравнительным подходом.

№	Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб./округленно
1	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 50:08:0050110:142 с расположенным на нем жилым домом общей площадью 360,3 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050114:415, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/с Павло- Слободский, д. Жевнево, ул. Березовая, дом 12	35 300 000
2	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 50:08:0050110:142	3 530 000
3	Недвижимое имущество – жилой домом общей площадью 360,3 кв.м., кадастровый номер 50:08:0050114:415	31 770 000

Оценщик

Генеральный директор



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1.«Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
- 2.Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
- 3.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
- 4.Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
- 5.Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
- 6.Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
- 7.Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
- 8.Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
- 9.Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
- 10.Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
- 11.Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
- 12.Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- 13.Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т.1.
- 14.Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

- 1.Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 с изменениями и дополнениями, в действующей редакции.
- 2.Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные Постановлением приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611
- 3.«Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
- 4.«Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Аналог 1

avito.ru/snegiri/doma_dachi_kottedzhi/dom_500_m_na_uchastke_15_sot_988431877

иверситет СИНЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://stabielt.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occurr... HopZone

Дом 500 м² на участке 15 сот.

38 000 000 Р ▾

78 000 Р за м²

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее

Добавить в избранное Добавить заметку 13 февраля в 13:21



8 910 430-57-32

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Александр
Частное лицо
На Avito с мая 2013

24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 988431877, ☎ 8834 (+2)



О доме

Площадь дома: 500 м²

Материал стен: бревно

Площадь участка: 15 сот.

Расстояние от МКАД: 26 км

Этажей в доме: 4 и больше

Расположение

Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Лукии-2
Волоколамское шоссе, 9430 км

[Показать карту](#)

Описание

Продажа дома из кедр(сибирская сосна). Доставка из Красноярской области. 3этажа и цоколь. Лечебный, чистый, стерильный воздух в доме. Рядом река Истра. Охрана и/центральные коммуникации, газовый котёл брёвна диаметр 38-40см, необходимы небольшие отделочные работы. На участке 2этажный гараж на 2 машины. 160хв.м. Школа и детсад в Павловском. Возможен обмен.

Аналог 2

avito.ru/moskovskaya_oblast_rozhdestveno/doma_dachi_kottedzhi/dom_380_m_na_uchastke_15_sot_2315873558

иверпорт СИЕН... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statrel.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occur... HopZone.Net



35 000 000 Р

92 106 Р за м²

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф Подробнее

8 985 790-64-71

Написать сообщение

Отменяет около часа

ЭКСПЕРТ

Агентство

На Avito с июля 2016

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Наталья

№ 2316873558. 329 (+3)



О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 380 м²

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Ремонт: евро

Расстояние от МКАД: 21 км

Расположение

Московская область, г.о. Истра, с. Рождествено, Дачная ул., 80

Волоколамское шоссе, 21 км

Показать карту

Описание

Продается жилой дом 380 м² на участке 15 соток. Экологически чистый район - Подмосковье, отличная транспортная доступность, до МКАД 29 км. Дом из сруба, Архангельский зимний лес, диаметр бревна от 35-50. Отопление два взаимозаменяемых котла газовый и электрический. Электричество 380 кВт. Вода скважина, септик. В доме 6 спален, 3 санузла, 2 зала по 60 м², 3 балкона, летняя веранда 80 м². Пол ламинат высшей категории под паркетную доску, в прихожей и санузлах плитка и тёплый пол. Подвал 120 м² под чистовую отделку, планировалось сделать банный комплекс. Дом новый, никто не проживал, строили для себя. Мебель и техника остаются. На участке заложен фундамент под гостевой дом, есть парковка на 10 машин и мангальная зона. Развитая инфраструктура, отличное сообщение с Москвой.

Аналог 3

avito.ru/pavlovskaya_sloboda/doma_dachi_kottedzhi/dom_401_m_na_uchastke_15_sot_2284501265

иверситет СИИЕ... Gmail YouTube Карты Новости Яндекс https://statrelt.ru/a... ElmoreLab An Error Has Occurr... HopZc



34 900 000 Р ▾

87 032 Р за м²

8 958 757-38-74

Написать сообщение

Частное лицо

Частное лицо

На Авито с мая 2010

Подписаться на продавца



№ 2284501265, 789 (+2)

О доме

Площадь дома: 401 м²

Материал стен: пеноблоки

Площадь участка: 15 сот.

Расстояние от МКАД: 21 км

Этажей в доме: 3

Расположение

Московская область, г.о. Истра, д. Борье, Светлая ул., 86А

Волоколамское шоссе, 21 км

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продаю загородный 3-этажный дом. Общая площадь дома 401 кв. м, на участке 15 сот. в д. Борье Истринского городского округа (в 23 км от МКАД по Новорижскому шоссе). В доме: магистральный газ, электричество, септик, скважина. Дом полностью готов к заселению и проживанию. На участке расположены: гараж на 2 машины + 2 этаж пригодный для круглогодичного проживания 80 кв. м. Спа-комплекс 55 кв. м, летний крытый бассейн, беседка, декоративные и плодовые деревья, кустарники, цветы, автоматические въездные ворота. Деревня Борье расположена в нескольких минутах ходьбы от реки Истра, в пешей доступности лес. В 3 км. от дома доступна инфраструктура Павловской Слободы: общеобразовательные школы, детские сады, детские досуговые центры, городская поликлиника, аптеки, продовольственный рынок, химчистка, мойка автомобилей, сетевые продовольственные магазины, торгово-развлекательный комплекс Павлово Подворье с ресторанами, супермаркетами, боулинг-центром, спа-салонем, бутиками, отделением банка и многое др.

Документы, предоставленные заказчиком:

10.	10.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:08:0050110:142
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		площадь объекта:	1200.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Жевнево, участок 12.
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	27.03.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-98/007/2012-226	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, 1, выдан 31.01.2012	
10.3.	Ограничение (обременение) права:		
	10.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:08:0050110:142-50/144/2021-6
	10.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:08:0050110:142-50/112/2021-3
	10.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:08:0050110:142-50/215/2021-2
	10.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:08:0050110:142-50/417/2020-1
	10.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:08:050101:142-50/012/2018-1
	10.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/004/2015-9392/1
	10.3.7.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/008-50/008/005/2015-7753/1
	10.3.8.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-43/036/2013-076

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Дедовский отдел
(наименование ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская обл.
Административный район (округ) Истринский р-н, сельское поселение Павло-Слободское
Город (др. поселение) деревня Жевнево
Район города (микрорайон) _____
Улица (пер.) улица Березовая
Дом № 12 Строение _____ Корпус _____

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

Наименование учетного органа	<u>ГУП МО "МОБТИ"</u>
Инвентарный номер	<u>051:021-13419</u>
Кадастровый номер	<u>50:08:0050114:415</u>
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 18 июля 2008 г.

Руководитель комплексной
производственной группы Дедовского
отдела Красногорского филиала ГУП
МО "МОБТИ"



Шигина С.Л.

(подпись)

(Фамилия И. О.)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	<i>2008</i>
4	Площадь здания* (кв.м)	
5	Общая площадь помещений жилого дома (кв.м)	<i>360,3</i>
6	Жилая площадь помещений жилого дома (кв.м)	<i>203,1</i>
7	Число этажей надземной части	<i>3</i>
8	Число этажей подземной части	
9	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

* Площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания (пункты 2, 3, 8, 9 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

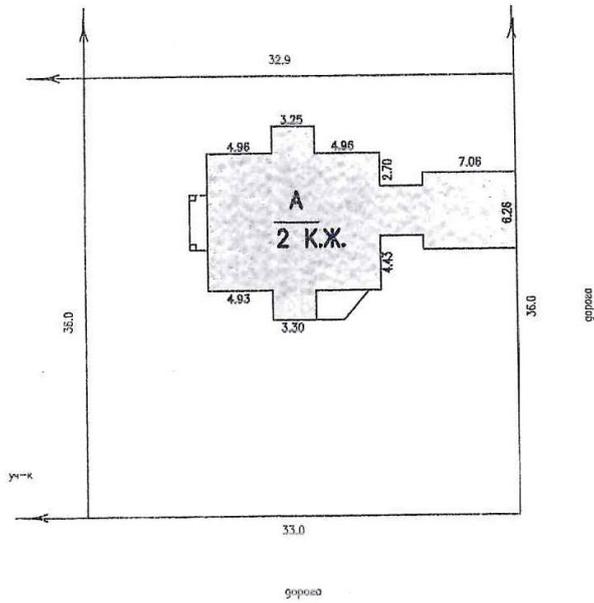
2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь, застройки кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Жилой дом:									
A1	Мансарда		кирпичные	общая площадь жилых помещений	кв.м	98,9		1,27	369	
a	Балкон		основание - из монолит. ж/бетона толщиной до 80 мм, полы цементные	-	-	-				
a1	Балкон		основание - из монолит. ж/бетона толщиной до 80 мм, полы цементные	-	-	-				
A	Жилой дом	2008	кирпичные	общая площадь жилых помещений	кв.м	261,4	220,4	3,42	1 220	
									Итого	
	Сооружения:									
1	Забор		Сплошные заборы	площадь	кв.м	206,9				Итого
									Всего	

3. Сведения о правообладателях объекта

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	15.02.2018	Общество с ограниченной ответственностью Миллтаун	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.07.2017 №50-0-1-299/4107/2017-16089. Собственность, №50-50-98/007/2012-227 от 27.03.2012.	Жилой дом, общ.пл.360,3 кв.м.		

4. Ситуационный план



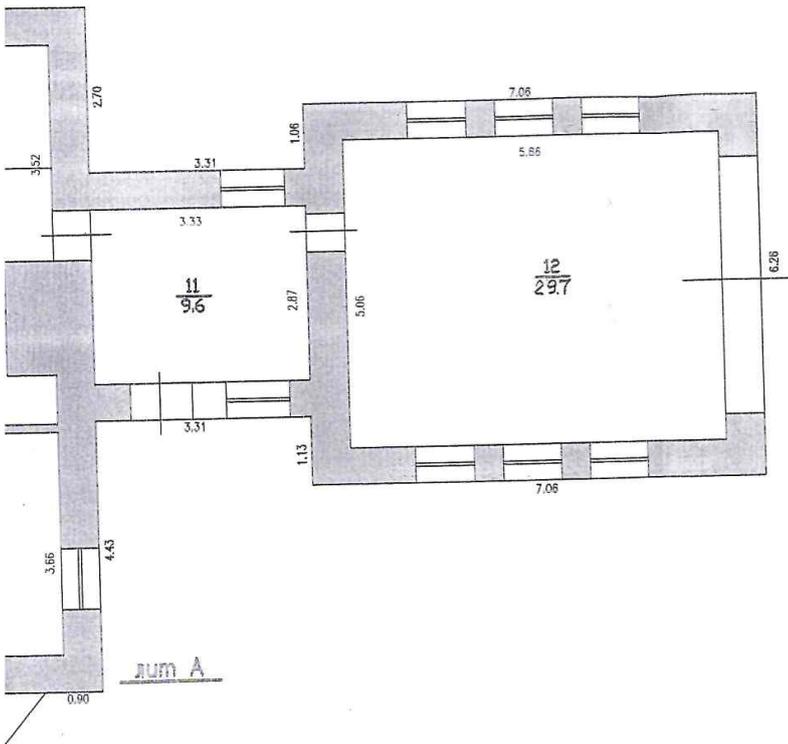
Наименование ОТИ				
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Дедовский отдел				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Шигина С.Л.	Дата	Адрес объекта	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		18.07.2008	Московская обл. Истринский р-н, г/д.с. Павло-Слободское, д. Жезнево, ул. Березовая, Дом 12	
		Подпись		

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Электроснабжение (кв.м)
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральный	автономный	центральный	автономный	центральный	автономный	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А1											98,9
А											261,4
Всего											360,3

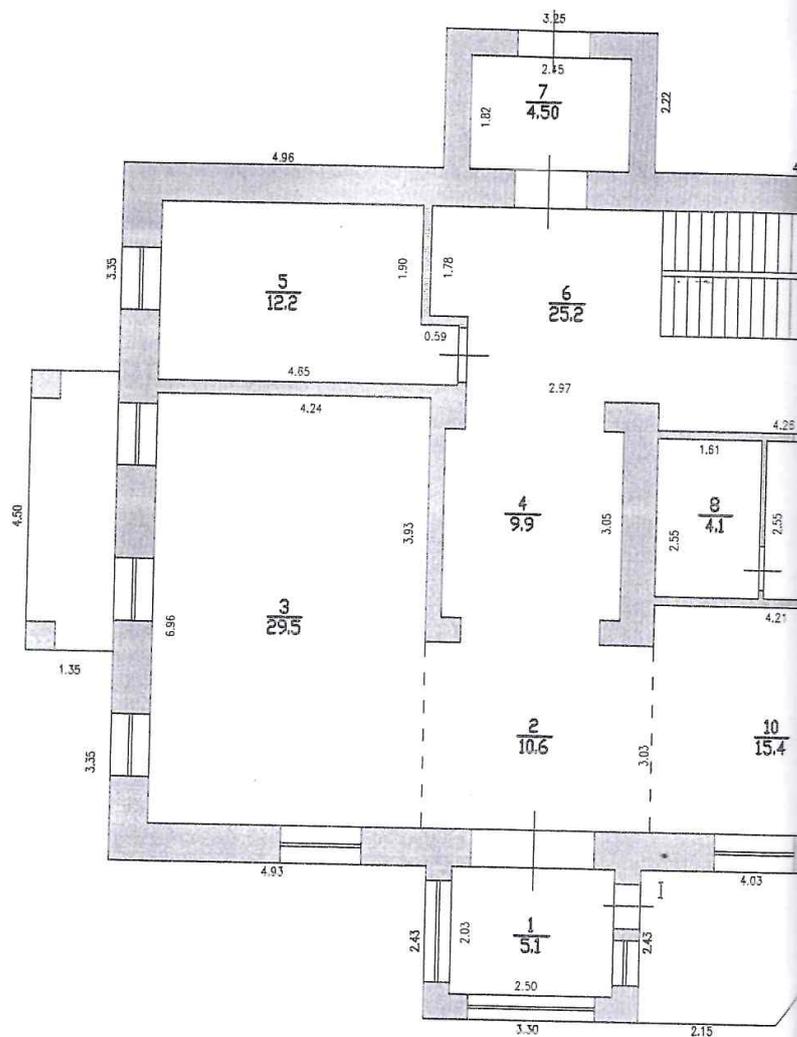
№ на плане (литера)	Другие элементы благоустройства
1	13

ЖНЫЙ ПЛАН



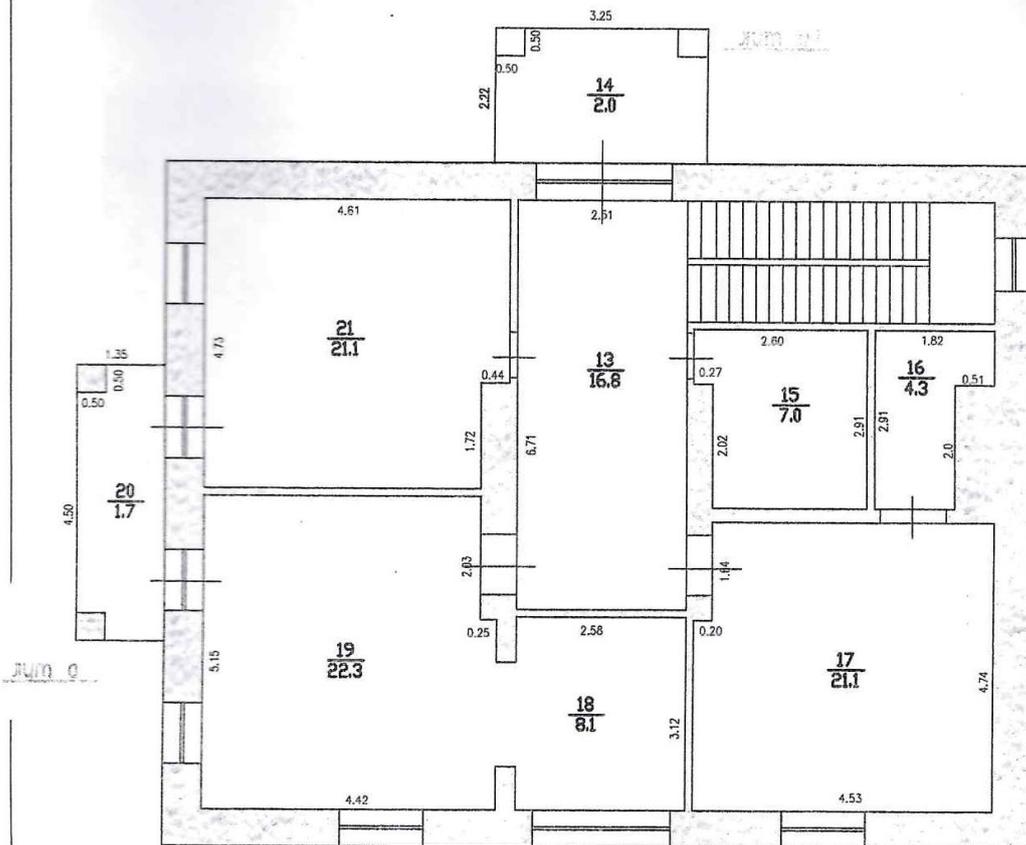
Наименование ОТИ				
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Дедовский отдел				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Шигина С.Л.	Дата	 Адрес объекта Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Жезнево, ул. Березовая, Дом 12	Лист 1 Листов 3 Масштаб 1:100
		18.07.2008		

1 Этаж



6. поэтажный план

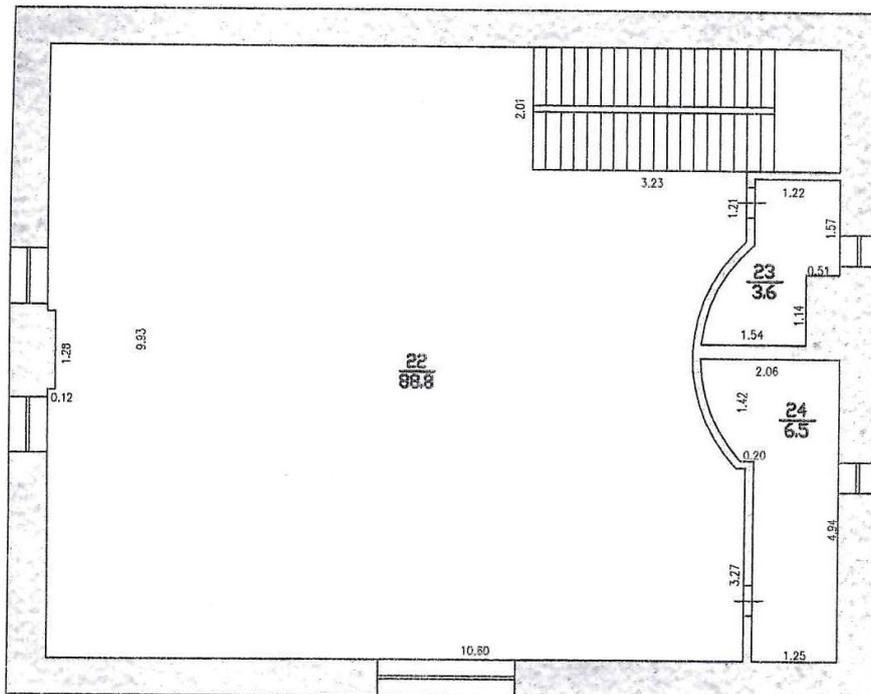
2 Этаж



Наименование ОТИ			
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"			
Дедовский отдел			
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Шигина С.Л.	Дата 18.07.2008	Адрес объекта Московская обл., Истринский р-н, слос. Ивдело-Слободское, д. Жевнево, ул. Березовая, Дом 12
		Подпись	
			Лист 2 Листов 3 Масштаб 1:100

6. поэтажный план

Мансарда



Наименование ОТИ				
Красногорский филиал ГУН МО "МОБТИ"				
Дедовский отдел				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Шигина С.Л.	Дата	Адрес объекта Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Жезнево, ул. Березовая, Дом 12	Лист 3 Листов 3 Масштаб 1:100
		18.07.2008		

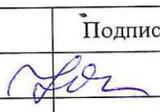
7. Экспликация к поэтажному плану на жилой дом

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая, комната, кухня и. т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	в том числе, кв.м				Высота, м	Самостоятельно переустроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечания
						общая площадь жилого помещения	из нее		площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов веранд, террас), кв.м			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	1	1	коридор	5,1	5,1			5,1			
A			2	коридор	10,6	10,6			10,6			
A			3	жилая	29,5	29,5	29,5					
A			4	коридор	9,9	9,9			9,9			
A			5	жилая	12,2	12,2	12,2					
A			6	коридор	25,2	25,2			25,2			
A			7	коридор	4,5	4,5			4,5			
A			8	санузел	4,1	4,1			4,1			
A			9	санузел	4,9	4,9			4,9			
A			10	кухня	15,4	15,4			15,4			
A			11	коридор	9,6	9,6			9,6			
A			12	гараж	29,7	29,7			29,7			
A	2	1	13	коридор	16,8	16,8			16,8			
a1			14	балкон	2,0					2,0		
A			15	санузел	7,0	7,0			7,0			
A			16	санузел	4,3	4,3			4,3			
A			17	жилая	21,1	21,1	21,1					
A			18	жилая	8,1	8,1	8,1					
A			19	жилая	22,3	22,3	22,3					
a			20	балкон	1,7					1,7		
A			21	жилая	21,1	21,1	21,1					
A1	3	1	22	жилая	88,8	88,8	88,8					
A1			23	подсобное помещение	3,6	3,6			3,6			
A1			24	подсобное помещение	6,5	6,5			6,5			
Итого по зданию					364,0	360,3	203,1	157,2	3,7			

Комментарии

--

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
18 июля 2008 г.	Зайцева Е.В.		Щегин С.А.	

Паспорт выдан " 16 " 02 2008 г.



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosocet.ru, mail@srosocet.ru

**Выписка № 14468
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

о том, что

Коваль Артем Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 12.12.2016 года за
регистрационным номером № 2218**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.12.2016 г.

Дата составления выписки 12.12.2016 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.12.2016 г.

№ 2218

**Коваль
Артем Владимирович**

Паспорт 46 06 887336, выдан 10 Отделом милиции Сергиево-Посадского УВД
Московской области. Дата выдачи 21.01.2006 г. Код подразделения 502-064

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.12.2016 г. за № 2218

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 08.12.2016 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

002218

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029135-1

« 06 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ковалю Артёму Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » сентября 20 21 г. № 216

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » сентября 20 24 г.

МШ-КЦСРФН, Москва 2021 г., л. 13 из 170

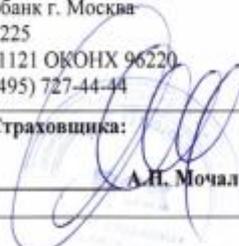
**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001703
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Коваль Артем Владимирович	
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.	
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).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
<p>Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».</p>		
<p>Особые условия страхования:</p> <p>1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.л. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.</p>		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОЖОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44</p>	<p>Коваль Артем Владимирович Дата рождения: 27.12.1983 Место рождения: Скоропусковский м-н Загорского района Московской области Паспорт: 4606 887336 выдан 10 Отделом милиции Сергиево-Посадского УВД Московской области. 21.01.2006 код подразделения: 502-064 Адрес регистрации: 141307, МО, г. Сергиев Посад, ул. Мира, д.14, кв.26</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> А.Н. Мочалова</p> <p>М. П.</p>	<p>А.В. Коваль</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.