



ОТЧЁТ № 22/21

к Договору № 22/21 от 12.02.2021 г.

**об оценке
недвижимости**

**расположенной по адресу:
Московская область, Одинцовский район, в районе д.Сивково,
КИЗ "Зеленая Роща-1"**

**Заказчик: Финансовый управляющий Борисова Валерия
Владимировича Гончаров Вячеслав Петрович**

**2021 г.
г. Вологда**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ.....	3
1 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	4
2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ	5
3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДЯЩЕЙ ОЦЕНКУ.	6
4 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..	8
5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	8
6 ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	9
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И АНАЛИЗ ЕГО МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ.....	9
8 АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ.....	14
9 АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	18
10 АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 19	19
11 АНАЛИЗ ЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	22
12 ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	24
13 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	25
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	25
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ.....	25
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ	26
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ	35
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	36
1.1.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ С УЧЕТОМ ИЗНОСА	37
1.1.2 ПРИБЫЛЬ ДЕВЕЛОПЕРА	40
1.1.3 ОЦЕНКА ИЗНОСА.....	41
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА.....	45
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	45
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ.....	46
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	59
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	60
14 ПРИЛОЖЕНИЯ.....	63

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ

Согласно Договора № 22/21 от 12.02.2021 г. между Исполнителем (ООО «Консультационно-аналитический центр «РосЭксперт») и Заказчиком (Финансовый управляющий Борисова Валерия Владимировича Гончаров Вячеслав Петрович), произведена оценка недвижимости, по состоянию на 12 февраля 2021 г. с целью определения начальной цены имущества при продаже с торгов в рамках проведения процедуры банкротства.

Оценка рыночной стоимости объекта производилась сравнительным и затратным подходами на основе анализа технической документации и рыночной базы данных.

Обоснованный отказ от применения доходного подхода приведен в соответствующих пунктах настоящего Отчета.

Результаты проведенной аналитической работы по состоянию на 12 февраля 2021 г. вышеназванного объекта с учетом его текущего состояния, а также ограничительных условий и сделанных допущений представлены в табличной форме.

Наименование	Стоимость по затратному подходу	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу	Вес, %	Стоимость по Доходному подходу	Вес, %	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
Жилой дом	Не применялся	0%	26 369 238,00	100%	Не применялся	0%	26 369 000,00
Здание бани	716 210,66	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	716 000,00
Здание гаража	392 259,01	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	392 000,00
Земельный участок (50:20:0070819:1237)	Не применялся	0%	4 710 561,17	100%	Не применялся	0%	4 711 000,00*
Земельный участок (50:20:0070819:1249)	Не применялся	0%	4 726 718,98	100%	Не применялся	0%	4 727 000,00*
Итого:							36 922 000,00

Итоговая рыночная стоимость имущества, соответствующая дате оценки (12 февраля 2021 г.), составляет (с учетом округления): 36 922 000,00 (Тридцать шесть девятьсот двадцать две тысячи) рублей

* В соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них);

Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/10900200/30/#ixzz3EgyMdzMx>.

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы анализа, расчетное обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с:

Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.,

Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»,

Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»,

Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»,

Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки". СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости". СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке".

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АССОЦИАЦИИ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта являются неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

1 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности документов на объекты недвижимости, предоставленных Заказчиком.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права на оцениваемое имущество, достоверность которого презюмируется со слов собственника. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта являются неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
9. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

<i>Заказчик</i>	Финансовый управляющий Борисова Валерия Владимировича Гончаров Вячеслав Петрович.
<i>ИНН</i>	352532278900
<i>СНИЛС</i>	134-484-700 61
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости недвижимости
<i>Объект оценки</i>	Жилой дом, кадастровый № 50:20:0000000:279036; Здание бани; Здание гаража; Земельный участок (50:20:0070819:1237); Земельный участок (50:20:0070819:1249).
<i>Вид стоимости, определяемый в Отчете</i>	Рыночная.
<i>Оцениваемое право</i>	Право собственности
<i>Вид права на земельный участок</i>	Собственность
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Определение начальной цены, с целью продажи на торгах, в рамках процедуры банкротства
<i>Ограничения (обременения) прав</i>	Отсутствуют, по состоянию на дату оценки
<i>Местоположение объектов оценки</i>	Московская область, Одинцовский район, в районе д.Сивково, КИЗ "Зеленая Роща-1"
<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор № 22/21 от 12.02.2021 г.
<i>Действительная дата оценки</i>	12 февраля 2021 г.
<i>Дата составления отчета</i>	12 февраля 2021 г.
<i>Дата осмотра</i>	12 февраля 2021 г.
<i>Техническая экспертиза</i>	Техническая экспертиза не проводилась (в том числе классификация оборудования по ОКОФ и проверка соответствия предоставленных данных кодам ЕНАО).

<i>Форма представления результатов оценки</i>	Результаты оценки представляются Заказчику в виде печатного отчета.
<i>Допущения, на которых основывается оценка</i>	<p>В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности документов на объекты недвижимости, предоставленных Заказчиком.</p> <p>Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права на оцениваемое имущество, достоверность которого презюмируется со слов собственника. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</p>

Право собственности, Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДЯЩЕЙ ОЦЕНКУ.

<i>Наименование</i>	ООО «Консультационно-аналитический центр «РосЭксперт»
<i>Юридический адрес</i>	160000, г. Вологда, Торговая пл., 5
<i>Фактический адрес</i>	160000, г. Вологда, Торговая пл., 5 оф. 25
<i>Свидетельство о регистрации</i>	№ 1839, выдано Вологодской Регистрационной Палатой 01.07.1998 г. Государственный регистрационный номер 1023500877630, от 24.09.2002 г.
<i>ИНН / КПП</i>	3525089212 / 352501001

<p><i>Оценщик Шубин Игорь Юрьевич</i></p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006008-1 от 16.03.2018 г. по направлению Оценка недвижимости. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 017498-2 от 30.08.2019 г. по направлению Оценка движимого имущества. Свидетельство члена Ассоциации «МСО» № 545 (№ согласно реестру) от 14 января 2009 г. Полис/Договор АО «АльфаСтрахование» № 8304R/776/0000031/20 страхования ответственности оценщика от 23.01.2020. Срок действия полиса с 13.01.2021 г. по 12.01.2022 г. Страховая сумма 3 000 000,00 рублей. Трудовой договор по совместительству с ООО КАЦ «РосЭксперт» № 5 от 13.07.2020 г. тел. (8172) 76-95-29, rosexpert35@mail.ru.</p>
<p><i>Оценщик Кузнецов Дмитрий Сергеевич</i></p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005808-1 от 16.03.2018 г. по направлению Оценка недвижимости, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009923-2 от 12.04.2018 г. по направлению Оценка движимого имущества. Свидетельство члена НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» № 00905 от 14 января 2008 г. Полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» № 922/1799117300 от 05.10.2020 г. Срок действия полиса с 13.10.2020 г. по 12.10.2021 г. Страховая сумма 30 000 000,00 рублей. Трудовой договор с ООО КАЦ «РосЭксперт» № 3 от 13.05.2016 г. тел. (8172) 76-95-29, rosexpert35@mail.ru.</p>
<p><i>Добровольное страхование ответственности при осуществлении оценочной деятельности</i></p>	<p>Страхователь ООО «Консультационно-аналитический центр «РосЭксперт». Полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» № 922/1860812053 от 17.11.2020 г. Срок действия полиса: с 24.11.2020 по 23.11.2021 г. Лимит ответственности Страховщика 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей).</p>
<p><i>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</i></p>	<p>Оценщики (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор): не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не являются лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не являются аффилированным лицом заказчика. в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.</p>

4 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденные Приказом № 611 Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г.
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
7. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки". СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости". СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке".
8. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АССОЦИАЦИИ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны, не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

6 ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- **Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.
- **Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним, другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.
- **Применение методов оценки объекта:** Для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющиеся стандартными, утвержденными ФСО №1 от 20.07.2007 г.
- **Подготовка отчета об установленной стоимости:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И АНАЛИЗ ЕГО МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки представляет собой:

Жилой дом, кадастровый номер 50:20:0000000:279036, общей площадью 571,3 кв.м., количество этажей – 4, материал стен – кирпич, по состоянию на дату оценки в доме не проживают, внутренняя отделка отсутствует, коммуникации к дому не подведены, адрес: Московская область, Одинцовский район, в районе д.Сивково, КИЗ "Зеленая Роща-1", уч.450,460.

Жилой дом, здание бани и здание гаража расположены на земельных участках, с кадастровыми номерами 50:20:0070819:1237, 50:20:0070819:1249, общей площадью 1229 кв.м., 1234 кв.м., соответственно. Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ИЖС, расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Сидоровский, уч. 450, в районе дер. Сивково, КИЗ "Зеленая Роща-1".

Фотоматериалы:











8 АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ

по материалам сайта: <http://riarating.ru>

По итогам девяти месяцев 2020 года на фоне пандемии в экономике страны сохранились негативные тенденции. По оценке Росстата, сокращение ВВП за 9 месяцев 2020 года составило 3,4%. Падение произошло в промышленной сфере, в торговле, в строительном секторе. Сократился объем инвестиций в основной капитал, снизились реальные денежные доходы населения, выросла безработица.

Общие показатели по стране складывались из результатов отдельных регионов, динамика макроэкономических показателей в которых была не всегда однородной. В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» медиагруппы МИА «Россия сегодня» провели анализ социально-экономического развития субъектов РФ за 9 месяцев 2020 года, результаты которого приведены в аналитическом бюллетене «Социально-экономическое положение регионов РФ – итоги 9 месяцев 2020 года».

Число регионов с ростом промышленного производства снизилось в два раза

По итогам января-сентября 2020 года промышленное производство в РФ сократилось на 2,8%. При этом после значительного весеннего сокращения, с июня по сентябрь темпы спада промышленного производства снижались.

Одновременно с падением промышленного производства в целом по стране существенно сократилось число субъектов РФ с положительной динамикой промпроизводства. Таких регионов стало 34, что на 38 меньше, чем по итогам девяти месяцев прошлого года.

Лидером по росту промышленного производства стала Республика Северная Осетия-Алания (+30,7%). Такой рост был обусловлен существенным увеличением производства электроэнергии.

Второе место по темпам роста промышленного производства заняла Тюменская область. По итогам девяти месяцев 2020 года промпроизводство здесь выросло на 27,1%. В области произошел существенный рост в обрабатывающем секторе (+66,2%), а также в сфере водоснабжения (+20,6%). Рост обрабатывающего производства в Тюменской области связан с запуском предприятия «Запсибнефтехим».

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Республика Карелия (+22,1%). Здесь увеличение отмечается во всех четырех сферах производства, наиболее значительное - в добыче полезных ископаемых (+53,0%).



Регионы-лидеры по индексу промышленного производства за 9 месяцев 2020 года

Источник: Росстат

Снизилось промышленное производство по итогам девяти месяцев 2020 года в 51 субъекте РФ. Наиболее значительный спад произошел в Республике Тыва. Индекс промышленного производства здесь составил 61,5% по отношению к девяти месяцам прошлого года. Это было обусловлено резким спадом в сфере добычи полезных ископаемых, а именно угля и металлических руд. Всего же в семи регионах падение промышленного производства превысило 10%.

Производство в обрабатывающей сфере по итогам девяти месяцев 2020 года выросло в 41 регионе. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число уменьшилось на 33. Лидером стала Магаданская область. Здесь производство в обрабатывающей сфере за 9 месяцев 2020 года выросло на 68,7%. Это произошло в основном за счет существенного роста производства химических веществ и химических продуктов. В тройку лидеров по росту производства в обрабатывающей отрасли также вошли Тюменская область и Республика Алтай, где увеличение производства составило более 30%.

В строительстве падение было незначительное, в 40 регионах объем строительных работ увеличился

По итогам девяти месяцев 2020 года в строительной отрасли в целом по стране произошло падение. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» снизился на 0,4%. При этом за аналогичный период прошлого года в строительной сфере был рост на 0,3%.

Среди регионов РФ лидером по темпам роста строительных работ по итогам девяти месяцев 2020 года стал Ямало-Ненецкий автономный округ, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», вырос на 65,7%. Также существенное увеличение (+51,1%) произошло в Брянской области. Еще в шести регионах рост превысил 30%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 40 субъектах РФ, что на один меньше, чем по итогам девяти месяцев 2019 года.

По итогам 9 месяцев 2020 года объем инвестиций в основной капитал в РФ снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,1%. При этом по итогам января-сентября 2019 года увеличение объема инвестиций составляло 1,3%.

Объем инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2020 года увеличился в 39 субъектах РФ. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число регионов с положительной динамикой объема инвестиций снизилось на три.

Лидером по темпам роста объема инвестиций стала Республика Калмыкия, где показатель увеличился более чем в два раза. Еще в шести регионах рост превысил 25%.

Оборот розничной торговли вырос только в 12 субъектах РФ

В розничной торговле продолжается спад, обусловленный пандемией. По итогам девяти месяцев 2020 года сокращение оборота розничной торговли составило 4,8%. При этом с мая по июль темпы спада снижались, но к концу второго квартала динамика снова ухудшилась.

Рост оборота розничной торговли произошел в двенадцати субъектах РФ. Наиболее существенный - в Ленинградской области, где он составил +4,8%. В Республике Адыгея оборот розничной торговли сохранился на прежнем уровне, в остальных же 72 регионах было падение показателя.

Снизилась реальная денежная доход населения, падение произошло в большей части регионов

По итогам 9 месяцев 2020 года, согласно данным Росстата, реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизились на 3,6%. При этом по итогам января-сентября 2019 года отмечался рост доходов (+0,9%).

Реальные денежные доходы населения за 9 мес. 2020 года выросли в 15 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост (более 3%) зафиксирован в Чукотском автономном округе, Ямало-Ненецком автономном округе и в Республике Калмыкия.



Регионы-лидеры по приросту реальных денежных доходов населения за 9 месяцев 2020 года

Источник: Росстат

Сократились реальные денежные доходы населения в 68 субъектах РФ. Наибольшее падение отмечается в Республике Северная Осетия-Алания (-8,6%). Еще в тринадцати регионах сокращение составило более 5%. В Ленинградской области и в Республике Мордовия реальные денежные доходы населения остались на прежнем уровне.

По итогам января-сентября 2020 года номинальная заработная плата в РФ выросла на 5,7%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста заработной платы снизился (по итогам 9 месяцев 2019 года номинальная заработная плата в целом по РФ увеличилась на 7,2%).

Номинальная заработная плата выросла во всех субъектах РФ. Лидером стала Республика Калмыкия (+12,4%). Еще в четырех регионах рост заработной платы превысил 10%.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам 9 месяцев 2020 года по РФ составило 1,99. При этом за аналогичный период прошлого года значение показателя было 2,09. Соотношение денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг за январь-сентябрь 2020 года выросло в 14 регионах, в 71 субъекте РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ямало-Ненецкий автономный округ и Ненецкий автономный округ, где данный показатель превышает значение 4,0.

Безработица выросла во всех субъектах РФ, кроме одного

На фоне ситуации, связанной с пандемией коронавируса в РФ продолжился рост безработицы. За июль-сентябрь 2020 года уровень безработицы составил 6,3%, в то время как за аналогичный период прошлого года уровень безработицы был 4,4%.

За июль-сентябрь 2020 года уровень безработицы снизился только в Еврейской автономной области (-0,7 процентных пункта), в остальных регионах произошел рост.

Самое значительное увеличение безработицы отмечается в Чеченской Республике (+9,8 процентных пункта), в Республике Тыва (+8,7 процентных пункта) и в Кабардино-Балкарской Республике (+5,7 процентных пункта).

Лишь в одном регионе произошел рост ключевых показателей

Проведенный экспертами «РИА Рейтинг» анализ позволил выделить регионы, имеющие отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам 9 месяцев 2020 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема строительных работ, динамика оборота розничной торговли, динамика реальных денежных доходов населения.

По всем перечисленным показателям рост произошел только в Саратовской области, где из всех рассматриваемых показателей наилучшая динамика отмечается в строительстве.

Падение по всем ключевым показателям произошло в восемнадцати субъектах РФ. Это Омская область, Краснодарский край, Новосибирская область, Курская область, Кировская область, Еврейская автономная область, Новгородская область, Республика Татарстан, Республика Башкортостан, г. Санкт-Петербург, Кемеровская область, Оренбургская область, Архангельская область, Ульяновская область, Нижегородская область, Калининградская область, Республика Саха (Якутия) и Карачаево-Черкесская Республика.

Число субъектов РФ с профицитным бюджетом снизилось, и при этом в большинстве регионов сократились налоговые и неналоговые доходы

Согласно данным Федерального казначейства, за 9 месяцев 2020 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 5,1% (+480,2 млрд рублей). При этом произошло сокращение налоговых и неналоговых доходов, а общий рост обеспечило увеличение безвозмездных поступлений.

Доходы консолидированных бюджетов выросли в 71 субъекте РФ. Лидером стала Республика Тыва, где совокупные доходы увеличились на 47,3%. Также более чем на 30% доходы выросли в Еврейской автономной области, Республике Дагестан и в Кабардино-Балкарской Республике.

По итогам девяти месяцев 2020 года суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ сократились на 5,2%, или на 407,7 млрд руб. Снижение показателя произошло в 52 субъектах РФ.

По итогам января-сентября 2020 года суммарный дефицит консолидированных бюджетов всех субъектов РФ составил 295,8 млрд рублей, при том что за аналогичный период прошлого года был профицит в размере 742,5 млрд рублей.

Консолидированные бюджеты были исполнены с профицитом в 41 субъекте РФ. Это на 26 регионов меньше, чем за 9 месяцев прошлого года.

По данным Министерства финансов РФ, суммарный объем государственного долга всех регионов РФ на 1 октября 2020 года составил 2,18 триллиона рублей, что на 3,1% выше, чем в начале 2020 года. Объем государственного долга вырос в 39 регионах РФ, в 30 – снизился и в 16 – не изменился.

9 АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

по материалам сайта: <https://ru.wikipedia.org>, <https://360tv.ru/>

Москóвская óбласть (неофициально — Подмоскóвье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 56 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 64 городских округов.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

Ситуация с коронавирусом сильно ударила по российской экономике. Несмотря на это, Подмоскóвью удалось занять второе место в стране по объёму валового регионального продукта (ВРП) и пятую строчку рейтинга инвестиционной привлекательности.

Объем ВРП региона составил 4,6 триллиона рублей. Таким образом, Московская область заняла второе место в стране. Экономика выросла на 3,7%, а консолидированный бюджет составил 667 миллиардов рублей. Это значение увеличилось на 47 миллиардов.

За первое полугодие 2020 года промышленное производство в Подмосковье выросло на 6,4%. За аналогичный период 2019-го рост составил 12,4%. При этом налоги во втором квартале удалось снизить на 16%. Инвестиции в основной капитал сократились на 17,6%, торговля — на 5,2%, а жилье — на 30%.

Глава региона подчеркнул, что в 2020 году Подмосковью удалось подняться на пятую строчку рейтинга инвестиционной привлекательности. Инвесторы вложили более триллиона рублей, а доход составил 582 миллиарда рублей. В прошлом году области отдали седьмое место в списке, а в 2018-м — десятое.

Ранее Воробьев отмечал, что еще пять лет назад регион стартовал с 22-й позиции. Каждый год власти проводят серьезную работу, чтобы постоянно улучшать показатели.

За прошедшие пять лет в Подмосковье открыли 95 школ и 2018 детских садов. В этом году появится еще 38 образовательных учреждений для школьников и 26 садов.

Всего в школах региона учатся 225 тысяч ребят, а в детских садах насчитывается 90 тысяч детей. За пять лет рост составил 30 и 25% соответственно. Кроме того, с 1 сентября 2020 года в подмосковных школах введут горячее питание. За качеством блюд смогут следить родители.

10 АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

По материалам сайта: <https://mobti.ru/>

Эксперты называют 2020 год рекордным по уровню спроса на рынке загородного жилья. Главным трендом на рынке загородного жилья Подмосковья в 2020 году стало увеличение спроса, который разогрел цены на аренду и покупку домов, отмечают эксперты, опрошенные редакцией «РБК-Недвижимость».

Вместе с аналитиками рассказываем о главных итогах этого года на первичном и вторичном рынках, а также рынке аренды загородного жилья в Московской области. Ажиотажный спрос. Эксперты называют 2020 год рекордным по спросу на рынке загородного жилья. Он коснулся всех сегментов — граждане активно арендовали дома и дачи во время пандемии, а также покупали коттеджи. Предыдущий рекорд был зафиксирован с середины по конец 2000-х годов (за период с 1991 года), отмечают эксперты. Закрытые из-за пандемии границы и действовавшие региональные ограничения способствовали стремлению горожан изолироваться в местах меньшего скопления людей. Количество просмотров объявлений об аренде домов в Московской области увеличилось втрое в сравнении с 2019 годом, показывают данные ЦИАН.

В последние годы спрос на куплю-продажу загородного жилья стагнировал, особенно это касалось объектов класса бизнес и выше. В 2020 году спрос на покупку, по данным ЦИАН, вырос на 65%. С началом режима самоизоляции в компании «Метриум» наблюдали рекордный рост первичного спроса на рынке загородной недвижимости. Во втором квартале количество звонков с запросами увеличилось на 52% по сравнению с прошлым годом. Основной прирост пришелся на апрель — май: количество обращений выросло на 66% в годовом выражении. По предварительным итогам года, количество сделок на загородном рынке Подмосковья увеличилось на 20–30%. Подобного никто не ждал — с 2008 года рынок находился в замерзшем состоянии, отмечает директор управления элитной недвижимостью компании «Метриум Премиум» Анна Раджабова.

В 2020 году недвижимость на загородном рынке чаще рассматривалась именно с точки зрения круглогодичного, а не сезонного проживания. Как при аренде, так и при

покупке клиенты интересовались наличием в пешей доступности магазинов, аптек, частных детских садов, отмечает главный эксперт аналитического центра ЦИАН Виктория Кирюхина. В 2020 году недвижимость на загородном рынке чаще рассматривалась именно с точки зрения круглогодичного, а не сезонного проживания.

В 2020 году недвижимость на загородном рынке чаще рассматривалась именно с точки зрения круглогодичного, а не сезонного проживания (Фото: ТАСС/Кирилл Чаплинский) Татьяна Ананьева, руководитель отдела в «Миэль. Суцевский»: — Последние пять лет рынок загородной недвижимости был в тени. За это время успел накопиться отложенный спрос. Если раньше, в середине 2000-х, были популярны дома с замковой архитектурой, гектарами земли, бассейнами, то в этом году спрос сместился в сторону участков размером 9–10 соток и небольших домов площадью 150–250 кв. м. Покупатели хотят объект под ключ: эргономичный дом с панорамным остеклением, эффективный по энергосбережению, с максимально полезной площадью. А подобных домов на нашем рынке очень мало. Такой фактор и задал основной тренд на земельные участки в этом году. Второй тренд текущего года — летние дачи.

Активно продавались участки площадью 7–8 соток с щитовыми домиками. В мае и июне звонки по таким объектам зашкаливали. Аренда загородных домов На рынке долгосрочной аренды загородных домов объем предложения, по данным компании «Инком», составляет более 3,3 тыс. домов — год назад показатель был на уровне 2,5 тыс. Причина роста связана с тем, что многие из сдававших жилье долгосрочно, временно решили заработать на краткосрочной аренде, поясняют аналитики компании.

В этом году предложение на рынке прибавилось и за счет собственников, которые не смогли продать дом, решив сдать его в аренду на волне ажиотажного спроса, поясняют эксперты. На рынке загородной аренды этой весной спрос, по оценке компании «Миэль-Аренда», вырос почти в десять раз по сравнению с прошлым годом. Клиенты арендовали дома иногда даже без просмотров и по завышенной цене. 90% запросов в компанию в апреле поступало от нанимателей, подыскивавших загородный дом в аренду на несколько месяцев.

Вторая волна пандемии не вызвала резкого роста интереса к аренде загородной недвижимости — некоторые наниматели, снявшие круглогодичные дома во время весеннего ажиотажа, провели там лето и до сих пор не отказались от аренды, отмечает руководитель отдела в «МИЭЛЬ Суцевский» Татьяна Ананьева. Востребованность длительного найма загородных домов в четвертом квартале в компании «Инком-Недвижимость» также не могут назвать повышенной — число сделок было примерно на том же уровне, что и годом ранее.

Но даже высокий спрос весной и летом этого года не слишком повысил цены в массовом сегменте (классы стандарт и комфорт) — клиенты не готовы к значительному увеличению арендного бюджета. Тем не менее, по оценке «Инком-Недвижимости», для летнего найма дачи за год подорожали в среднем на 10%, таунхаусы — на 6,5%, коттеджи — на 20%. Более половины заявок на подбор вариантов, 57%, — в бюджете ниже 90 тыс. руб. в месяц; 27% спроса — на лоты по цене от 90 тыс. до 130 тыс. руб.; 16% — на высокобюджетные предложения. Ассортимент предложения высокий. По данным компании, можно найти варианты и за 30–40 тыс. руб. в месяц. Если в декабре 2019 года средняя ставка аренды коттеджа в Подмосковье, по данным «Инком-Недвижимости», составляла 93,7 тыс. руб. в месяц, а дачи — 47,9 тыс. руб., то в декабре этого года — 98,7 тыс. руб. и 50,6 тыс. руб. соответственно. В 2021 году столь ажиотажного спроса на аренду загородных домов не предвидится, поэтому цены сохранятся на текущем уровне с небольшим ростом в весенне-летний период (на 2–4%), что объясняется сезонностью, прогнозируют в компании ЦИАН.

Загородная первичка и вторичка Средняя стоимость квадратного метра загородного дома в Московской области, по данным ЦИАН, составляет сегодня 77,6 тыс. руб., что на 17% выше, чем год назад. Столь значительный рост во многом связан с дефицитом ликвидных предложений — новых поселков практически не строится, а на вторичном рынке много уже морально устаревших объектов недвижимости, считает Виктория Кирюхина из ЦИАН. «В среднем цены на загородном рынке выросли на 21,9%. В прошлые годы цены росли из-за вымывания с рынка более дешевых лотов, тогда как в продаже оставались в основном дорогие объекты. В этом году они росли еще и из-за высокого спроса на проекты с ликвидными объектами, а таких проектов было много во всех форматах», — говорит руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов. «С учетом ажиотажного спроса на коттеджи в 2021 году возможен рост предложения от инвесторов, в том числе частных компаний, строящих на продажу не целые поселки, а несколько домов одновременно. Но это вряд ли позволит решить проблему ликвидного предложения — рост цен на такие объекты продолжится. Неликвидные дома в цене будут стагнировать или даже снижаться, что сдержит средние цены на рынке», — прогнозирует Кирюхина.

По ее словам, возможен рост интереса к таунхаусам — промежуточному варианту между квартирами и домами. Объем первичного предложения от застройщиков на загородном рынке домов не превышает 5%, поэтому из-за небольшой выборки нет смысла делить загородный рынок на первичный и вторичный, считают аналитики ЦИАН. По их подсчетам, в продаже в Московской области сегодня доступно 3,9 тыс. коттеджей (на землях ИЖС), год назад на выбор было порядка 4,6 тыс. лотов. Таким образом, падение за год составило 15%. Если рассматривать все первичное предложение на рынке с учетом земельных участков в коттеджных поселках и дачных товариществах, то предложение составляет 43,3 тыс. объектов, подсчитали в «Инком-Недвижимости». Это на 14% меньше, чем годом ранее. 76% предложения представлено участками без подряда (+3 п.п. к 2019 году), 9% — коттеджами (+2 п.п.), столько же — квартирами в малоэтажных домах (-3 п.п.), 4% — таунхаусами (-2 п.п.) и 2% — дуплексами (без изменений). По итогам третьего квартала на подмосковной вторичке в продаже находится 27,7 тыс. объектов, это на 28% меньше, чем годом ранее, подсчитали в «Инком-Недвижимости». 49% предложения составляют коттеджи, 38% — участки без подряда (УБП), 8% — дачи и 5% — блокированные дома (таунхаусы и дуплексы). Ипотека на загородку Банки увидели запрос потребителей на загородную недвижимость.

В этом году на загородном рынке увеличилось количество ипотечных сделок, а «Дом.РФ» запустил пилотный проект по льготной ипотеке на покупку загородного жилья. В 2021 году есть перспектива, что несколько банков могут выпустить продукт с невысокими ставками по кредиту, считает руководитель отдела в «Миэль. Суцевский» Татьяна Ананьева. В компании «Инком-Недвижимость» называют появление доступной ипотеки на загородном рынке одним из главных трендов этого года.

С программой льготной ипотеки связывают основные надежды по развитию рынка после завершения пандемии. Высокий интерес сохранится до окончания пандемии, а льготная ипотека сможет поддержать спрос уже после ее завершения, считает Таганов. Прогноз на 2021 год Анна Раджабова, директор управления элитной недвижимостью компании «Метриум Премиум»: — Высокий спрос на подмосковную загородную недвижимость сохранится и в следующем году, но уже не по причине пандемии, а потому, что клиенты получили возможность оценить все преимущества загородной жизни.

К тому же в 2021 году многие продолжают работать удаленно, и долгий путь до офиса перестанет быть препятствием к переезду за город. Льготная загородная и сельская ипотека также будет способствовать интересу покупателей. Кроме того, мы ожидаем появления новых интересных проектов в коттеджных поселках — этому станет способствовать

повышенный спрос при дефицитном предложении. Татьяна Ананьева, руководитель отдела в «Миэль. Сущевский»: — Рынок загородной недвижимости в 2021 году мне видится позитивно. Ментальность людей в связи с событиями этого года изменилась, потребители перестали откладывать на потом строительство дома своей мечты.

Скорее всего, зимой участки покупать не будут, так как за снегом не видно рельефов земли. Останется хороший спрос на готовые дома под ключ. И, возможно, с началом весны будет повышенный интерес к садовым некоммерческим товариществам. Пока мы не знаем, какой запас отложенного спроса остался. Поэтому продавцам загородных домов мы советуем выходить на рынок сейчас и не поднимать цены. Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость»: — До конца пандемии из-за того, что большая часть людей будет находиться на удаленном режиме работы, спрос будет оставаться довольно высоким — на уровне второй половины 2020 года. После завершения пандемии возможны два сценария развития событий: если пилотная программа льготной ипотеки продлится и будет хорошо действовать, то спрос не упадет, но если она завершится или окажется неэффективной, спрос упадет до тех значений, на которых он находился до начала пандемии.

11 АНАЛИЗ ЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

Анализ наиболее эффективного использования, позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую прибыльность. При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость: анализ наиболее эффективного использования призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа наиболее эффективного использования - сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем анализ наиболее эффективного использования может отличаться от существующего использования объекта. В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) наиболее эффективное использование - наиболее вероятное использование недвижимости, явно следующее из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем наиболее эффективное использование.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного имущества способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу имущества.

- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе наиболее эффективного использования имущества под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение чистой текущей стоимости объекта. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.

АНЭИ объекта определяется сочетанием 2-х групп факторов:

- Внешние: анализ рынка и окружения объекта позволяет определить предпочтения и возможности рынка относительно вероятных способов использования объекта.
- Внутренние: анализ объективных технико-экономических параметров объекта позволяет определить степень приспособленности объекта под те или иные функции. При прочих равных предпочтение следует отдавать тем функциям, под которые объект более приспособлен.

Анализ наилучшего использования земельного участка

Правомочность

Оцениваемые земельные участки относятся к категории земель - Земли населённых пунктов и имеет разрешенное использование: под объект придорожного сервиса - Для ИЖС.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Согласно Земельному Кодексу РФ, собственники земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Учитывая, что земельные участки используются по своему назначению, смена разрешенного использования нецелесообразна.

Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является их текущее использование.

Физическая осуществимость

Принимая во внимание характеристики земельного участка (текущую застройку, размер, рельеф участка, приграничное окружение и др.), Оценщик заключил, что наиболее эффективным из всех физически осуществимых вариантов будет его текущее использование.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

При рассмотрении финансовой оправданности и максимальной эффективности оценщик учел следующие факторы:

- ✓ Расположение оцениваемого участка непосредственно вблизи населенного пункта;
- ✓ Разрешенное использование участка.

- ✓ Размер участка не позволяет его использование в полном объеме по другому назначению в случае перевода в другую категорию, перевод экономически не целесообразен.

Кроме того, в соответствии с п. 20 ФСО № 7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

На основании представленных доводов можно сделать вывод, что текущее использование земельных участков является наиболее эффективным использованием.

Анализ наилучшего использования объектов недвижимости

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ), позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую прибыльность. При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость: анализ ЛНЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа ЛНЭИ - сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем ЛНЭИ может отличаться от существующего использования объекта. В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) ЛНЭИ - наиболее вероятное использование недвижимости, явно следуемое из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем ЛНЭИ.

Текущее использование объектов оценки является наиболее приемлемым вариантом в соответствии со своим функциональным предназначением, т.к. не требует дополнительных капитальных вложений.

12 ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

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

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

При подготовке Отчета об оценке не было установлено каких-либо обременений, настоящая оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

Исходя из информации, представленной в Выписке из ЕГРН, для оцениваемого имущества не установлены ограничения использования. Объекты оценки не отчуждены, в споре и под арестом не находятся.

В соответствии с Заданием на оценку, в рамках настоящего отчета по состоянию на дату оценки, с учетом сделанных в тексте отчета допущений, оценивается рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество в предположении отсутствия зарегистрированных обременений правами третьих лиц.

13 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости по следующим причинам:

- 1) специфика данного объекта;
- 2) неразработанность нормативно-правовой базы;
- 3) неразвитость земельного рынка в стране.

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

- а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;
- б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:
 - как основного средства производства;
 - как пространства для социально-экономического развития.
- в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов. Поэтому во всех развитых странах государство регулирует использование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта.

Таким образом, экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, так как должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Напрямую затратный подход при оценке земельных участков не используется: как было сказано выше, земля – первичный продукт, она не является продуктом человеческого труда, то есть воспроизводимым объектом.

25 августа 1999 г. состоялось постановление правительства РФ № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», а 8 апреля 2000 г. постановлением правительства №316 были утверждены «Правила проведения государственной кадастровой оценке земель». В соответствии с этими документами были разработаны методики

государственной кадастровой оценке земель различных категорий. Одной из первых была утверждена методика Государственной Кадастровой Оценки Земель Поселений (ГКОЗП).

Основным методическим принципом определения кадастровой стоимости земель в соответствии с методикой является совмещение результатов анализа имеющихся данных о сделках с земельными участками, как свободными от застройки, так и застроенными, с нахождением относительной ценности территорий кадастровых кварталов в границах оцениваемой территории путем анализа совокупности факторов, формирующих стоимость земель. Такой подход позволяет определять кадастровую стоимость земли в кадастровых кварталах на основе рыночных цен на земельные участки там, где существует реальный рынок земли и связанной с ней недвижимости.

Там, где такой рынок отсутствует, кадастровая стоимость земель в кадастровых кварталах определяется путем учета факторов, формирующих потребительскую ценность (полезность) земель поселений для разных видов использования.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р (в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 года № 2314-р), затратный подход в чистом виде к оценке земельных участков не применяется (т.к. «воспроизвести» земельный участок человек не в состоянии, земля не является воспроизводимым активом), а элементы затратного подхода используются лишь в части расчета стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений земельного участка (в методе остатка и в методе выделения).

Таким образом, учитывая указанное выше, Оценщик отказался от применения затратного подхода.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество на рынке недвижимости.

Согласно методу сравнения продаж, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж должны быть предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В качестве аналогов для проведения сравнительного анализа подбирались свободные от построек земельные участки, которые предлагались к продаже. Подбираемые аналоги никогда не могут быть идентичны оригиналу. Учесть всю совокупность факторов, влияющих на стоимость земельного участка практически не возможно, поэтому для проведения расчетов нами были выбраны несколько элементов сравнения, по которым производилось сравнение объекта оценки с выбранными объектами-аналогами.

В качестве единицы сравнения для подобранных аналогов была выбрана цена предложения за 1 кв.м общей площади земельного участка, это объясняется :

предпочтительным рыночным размером, в соответствии с которым, данные объекты позиционируются при сделках купли-продажи;

данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;

данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

Другие единицы сравнения, общепринятые для земельных участков, свободных от застройки (цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии», цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования) не применимы в настоящем случае по следующим основаниям:

1. Данная единица сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения не является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данная единица сравнения не является удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Характер и степень отличий подобранных объектов-аналогов от оцениваемого земельного участка была установлена в разрезе следующих элементов сравнения:

- состав прав на объект оценки;
- условия продажи (скидка на «уторговывание»);
- условия рынка (время продажи);
- условия финансирования и условия продажи;
- местоположение;
- назначение участка;
- наличие улучшений на участке;
- наличие коммуникаций;
- транспортная доступность;
- размер земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельных участков подобраны три сопоставимых объекта, близких по своим характеристикам объекту оценки.

Элемент сравнения	Единица сравнения	Сопоставимые аналоги			
		Оцениваем	1-й	2-й	3-й
Источник информации			https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/248664783/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/245737911/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/245219545/
Местоположение		обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Сидоровский, уч. 450, в районе дер. Сивково, КИЗ "Зеленая Роща-1"	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 800	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 1187	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, проезд 13-й Центральный
Назначение, категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена продажи	руб.		6 000 000	4 450 000	5 300 000
Общая площадь	м ²	1 229,0	1 176,0	1 400,0	1 200,0
Цена за единицу площади	руб./м ²		5 102	3 179	4 417
Условия продажи		Оценка	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Общее состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Элемент сравнения	Единица сравнения	Сравниваемые участки			
		Оцениваем	1-й	2-й	3-й
Цена продажи	руб.		6 000 000	4 450 000	5 300 000
Площадь участка земли	м ²	1 229	1 176	1 400	1 200
Цена за единицу площади	руб./м ²		5 102,04	3 178,57	4 416,67
Корректировки					
На право собственности					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		5 102,04	3 178,57	4 416,67
На условия продажи					
Корректировка	%		-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На условия рынка (время продажи)					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На экологию					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На местоположение					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На наличие коммуникаций					
Корректировка	%		0	0	0

Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На разрешенное использование					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На транспортную доступность					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На состояние участка					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
Корректировка на масштаб					
Корректировка	%		-0,6%	1,8%	-0,3%
Скорректированная цена	руб./м ²		4 578,59	2 922,81	3 974,86
Общая валовая коррекция	руб./м²		-523	-256	-442
В % от цены продаж			89,70%	92,00%	90,00%
Весовой коэффициент			1,003	0,978	1,000
Средневзвешенная цена	руб./м²	3 832,84	4 592,33	2 858,51	3 974,86
Стоимость участка земли	руб.	4 710 561,17			

Элемент сравнения	Единица сравнения	Сопоставимые аналоги			
		Оцениваем	1-й	2-й	3-й
Источник информации			https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/248664783/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/245737911/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/245219545/
Местоположение		обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Сидоровский, уч. 460, в районе дер. Сивково, КИЗ "Зеленая Роща-1"	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 800	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 1187	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, проезд 13-й Центральный
Назначение, категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена продажи	руб.		6 000 000	4 450 000	5 300 000
Общая площадь	м ²	1 234,0	1 176,0	1 400,0	1 200,0
Цена за единицу площади	руб./м ²		5 102	3 179	4 417
Условия продажи		Оценка	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Общее состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Элемент сравнения	Единица сравнения	Сравниваемые участки			
		Оцениваем	1-й	2-й	3-й
Цена продажи	руб.		6 000 000	4 450 000	5 300 000
Площадь участка земли	м ²	1 234	1 176	1 400	1 200
Цена за единицу площади	руб./м ²		5 102,04	3 178,57	4 416,67

Корректировки					
На право собственности					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		5 102,04	3 178,57	4 416,67
На условия продажи					
Корректировка	%		-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На условия рынка (время продажи)					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На экологию					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На местоположение					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На наличие коммуникаций					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На разрешенное использование					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На транспортную доступность					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На состояние участка					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
Корректировка на масштаб					
Корректировка	%		-0,7%	1,8%	-0,4%
Скорректированная цена	руб./м ²		4 575,98	2 921,14	3 972,60
Общая валовая коррекция	руб./м²		-526	-257	-444
В % от цены продаж			89,70%	91,90%	89,90%
Весовой коэффициент			1,002	0,978	1,000
Средневзвешенная цена	руб./м²	3 830,40	4 585,13	2 856,88	3 972,60
Стоимость участка земли	руб.	4 726 718,98			

1. Право собственности. Объект оценки и объекты аналоги имеют абсолютное право собственности. Поправка - 0%.
2. Условия продажи: все объекты выставлены на открытую продажу. Поправка всем аналогам: -9,7% (уровень торга и услуг риэлтора). Источник информации – «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки» под редакцией Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

3. Условия рынка (время продажи): дата оценки соответствует времени объявления торгов по аналогам. Поправка всем аналогам 0%.
4. Условия финансирования и условия продажи: объект оценки и аналоги находятся в равных условиях. При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки. Все аналоги выставлены на продажу в качестве публичной оферты, на типичных условиях. Поправка всем аналогам 0%.
5. Экология. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств влияет на стоимость земельного участка. Объект оценки и аналоги находятся в схожих условиях. Поправка 0%.
6. Местоположение. Положительная корректировка вводится, если аналог уступает объекту оценки по местоположению, отрицательны, если местоположение аналога лучше, чем объекта оценки. Местоположение Объекта оценки и Объектов аналогов сопоставимо. Поправка 0%.
7. На наличие коммуникаций. Одним из факторов, влияющих на стоимость земли, является наличие доступных коммуникаций (газ, электричество, водопровод и т.д.) на участке и то, насколько затратно их проведение. Объект оценки и объекты аналоги находятся в равных условиях. Поправка 0%.
8. Категория земельного участка – корректировка вводится на различие категории участка. Поправка 0%. Объект оценки и объекты аналоги относятся к земельным участкам сельскохозяйственного назначения.
9. Транспортная доступность – корректировка вводится на доступность общественным транспортом, автомобильным транспортом, близость к железнодорожным путям и на состояние соединяющих дорог. Объект оценки и аналоги находятся в равных условиях (автомобильная дорога). Поправка 0%.
10. Состояние участка. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности

(избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Объект оценки и аналоги находятся в равных условиях. Поправка 0% (экспертно).

11. **Корректировка на масштаб.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади. Меньшая площадь, как правило, является более ликвидной, и соответственно имеет большую привлекательность.

В практике оценки земельных участков получила распространение корректировка на площадь А.Д. Власова, основанная на расчете коэффициентов для кадастровой стоимости.

Расчет корректировки на площадь производится по формуле:

$$K_{\pi} = \left(\frac{K_{s_{об.о.}}}{K_{s_{ан.о.}}} - 1 \right) \times 100\% \quad (1)$$

где $K_{s_{об.о.}}$ и $K_{s_{ан.о.}}$ – коэффициенты кадастровой стоимости для объекта оценки и объекта аналога (соответственно) определяются по формуле А.Д. Власова [1]:

$$K_s = 1,8959 \times S^{-0,000003}, \quad (2)$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Эта формула (2) получена путем аппроксимации табличных данных, приведённых в статье А.Д. Власова [1] (таблица №1).

Таблица №1. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

Площадь участка, м ²	Коэффициент корректировки (K_s)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

Так как расчеты формулы (1) с использованием средства MS Excel, обеспечивающего точность расчетов до 15 знака после запятой [2], однако, в формуле используются только 4 знака после запятой. Таким образом, при расчете корректировки на площадь земельного участка с использованием формулы А.Д. Власова (2) имеет место **значительное отклонение коэффициента K_s .**

Проведём расчет корректировки по формуле (1) относительно базовой площади объекта. В качестве базовой площади объекта выбран средний размер земельного участка под промышленным предприятием, который составляет 10 га [1]. Расчет представлен в Таблице №3.

Таблица №3 Тестовый расчет корректировки на площадь

Тестируемая площадь участка, м ²	По табличному значению	По формуле $1,8959 \times S^{-0,0853}$	Отклонение корректировок
5 000,00	-22,01%	-25,93%	-3,91%
10 000,00	-17,40%	-20,00%	-2,60%
50 000,00	-5,59%	-5,66%	-0,07%
100 000,00	0,00%	0,00%	0,00%
250 000,00	7,90%	7,53%	-0,38%
500 000,00	14,29%	13,64%	-0,66%
1 000 000,00	21,06%	20,48%	-0,58%
2 500 000,00	30,63%	28,21%	-2,42%
5 000 000,00	38,36%	33,33%	-5,03%
10 000 000,00	46,55%	40,85%	-5,71%
Среднее абсолютное отклонение корректировки			2,14%

Среднее абсолютное отклонение корректировок, рассчитанных по формуле (2), от табличных значений составляет 2,14%. Максимальное отклонение корректировок составляет 5,71%. Исследование полученного отклонения корректировки показывает, что она имеет явную закономерность (см. Рисунок 3).

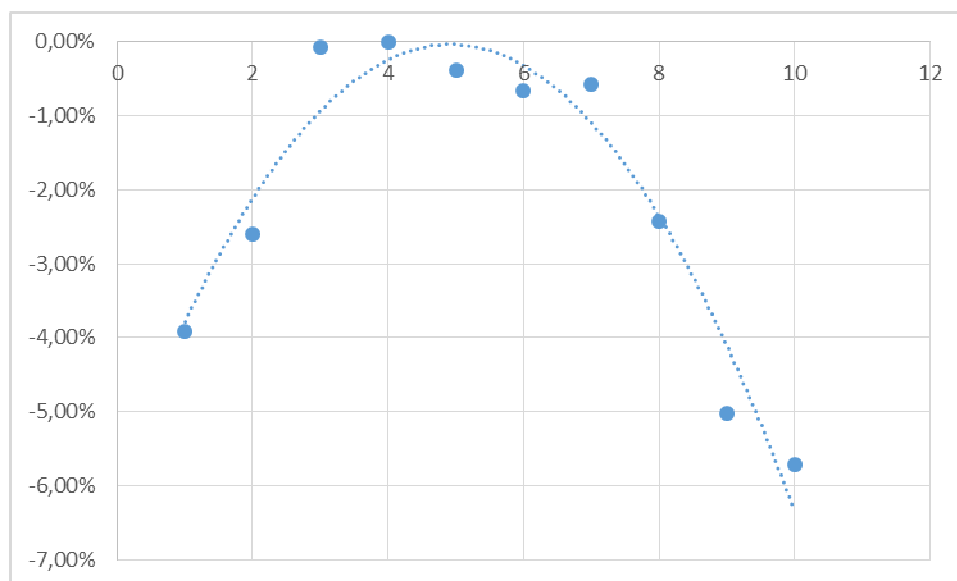


Рисунок 3 Погрешность корректировки

Для увеличения точности корректировки на площадь земельного участка предлагается использовать исходную формулу расчета коэффициента из статьи А.Д. Власова[1]:

$$K_s = \frac{\ln S_2}{\ln S_1} \quad (3)$$

где K_s – коэффициент влияния размера площади земельного участка на кадастровую стоимость и ставку земельного налога;

\ln – функция натурального логарифма по основанию e ;

S_0 – площадь земельного участка, принятая за базовую, м²;

S_i – площадь земельного участка из i й группы земельных участков, м²;

Так как в формуле (3) определена зависимость через известную непрерывную функцию на интересующем интервале ($x > 0$), то необходимость проведения процедуры аппроксимации отсутствует. Поэтому, определить коэффициент $K_{S_{o.o/a.o}}$ можно подставив площадь объекта оценки/ аналога в качестве показателя S_i .

Дальнейший расчет поправки производится по формуле (1).

Проведем повторный тестовый расчет корректировки (см. Таблица №4 и Таблица №5, соответственно). Проанализировав полученные таблицы, можно сделать вывод, что максимальное и среднее абсолютное отклонение корректировки уменьшилось с 5,71% до 0,85% и с 2,14% до 0,34%, соответственно.

Таблица №5 Тестовое расчет поправки на площадь

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Тестируемая площадь участка, м2	По табличному значению	По формуле $1,8959 \times S^{-0,0853}$	Отклонение (2)-(3)	По формуле $\frac{\ln S_0}{\ln S_i}$	Отклонение (2)-(5)
5 000,00	-25,93%	-22,01%	-3,91%	-26,02%	0,09%
10 000,00	-20,00%	-17,40%	-2,60%	-20,00%	0,00%
50 000,00	-5,66%	-5,59%	-0,07%	-6,02%	0,36%
100 000,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
250 000,00	7,53%	7,90%	-0,38%	7,96%	-0,43%
500 000,00	13,64%	14,29%	-0,66%	13,98%	-0,34%
1 000 000,00	20,48%	21,06%	-0,58%	20,00%	0,48%
2 500 000,00	28,21%	30,63%	-2,42%	27,96%	0,25%
5 000 000,00	33,33%	38,36%	-5,03%	33,98%	-0,65%
10 000 000,00	40,85%	46,55%	-5,71%	40,00%	0,85%

Таким образом, использование формулы (3) для расчета K_S приводит к значительному уменьшению отклонения расчета корректировки. При анализе ошибок расчета коэффициента K_S по формуле (3) и поправки на основе формулы (3) не прослеживается никакой закономерности, точки расположены относительно равномерно горизонтальной оси.

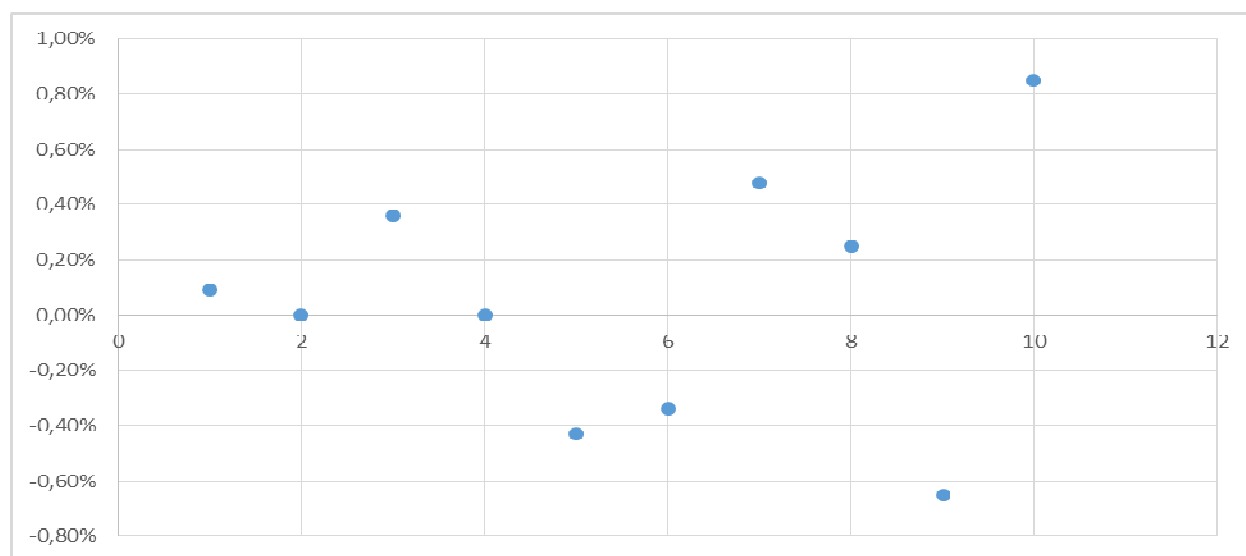


Рисунок 5 Ошибка расчета

Подставив формулу (3) в (1) можно провести упрощение формулы:

$$K_{\pi} = \left(\frac{\frac{\ln S_{\pi}}{\ln S_{\pi, \alpha}}}{\frac{\ln S_{\pi, \alpha}}{\ln S_{\pi, \alpha, i}}} - 1 \right) \times 100\% = \left(\frac{\ln S_{\pi, \alpha, i}}{\ln S_{\pi, \alpha}} - 1 \right) \times 100\% \quad (4)$$

где K_s – коэффициент влияния размера площади земельного участка на кадастровую стоимость и ставку земельного налога (графа 3 таблицы 3);

Ln – функция натурального логарифма по основанию e ;

$S_{o.o.}$ – площадь земельного участка объекта оценки, m^2 ;

$S_{a.o.i}$ – площадь земельного участка объекта аналога i , m^2 ;

Таким образом, расчет корректировки А.Д. Власова на площадь с незначительной погрешностью следует производить по формуле:

$$K_{\pi} = \left(\frac{\ln S_{\pi, \alpha, i}}{\ln S_{\pi, \alpha}} - 1 \right) \times 100\% \quad (5)$$

Средневзвешенная цена определялась следующим образом:

$$Ц_{ср} = (Ц_{a1} + Ц_{a2} + Ц_{a3}) / (B1 + B2 + B3), \text{ где}$$

$Ц_{ср}$ – средневзвешенная цена;

$Ц_{a1} \dots Ц_{a3}$ – средневзвешенная цена аналогов (произведение скорректированной цены аналога на соответствующий весовой коэффициент).

$B1 \dots B3$ – весовой коэффициент для аналогов (отношение наименьшей общей валовой коррекции (в %) к общей валовой коррекции аналога (в %)).

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий и сооружений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как улучшения имеют определенный срок службы.

При определении рыночной стоимости земельного участка используется метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Стоимость земли определяется по формуле:
$$\text{Стоимость земли} = \text{Рентный доход} / \text{Ставка капитализации (R)}$$
Расчет рентного дохода

Рынок аренды земельных участков в Московской области в 2020 году мало активный, в свободном доступе отсутствует информация об аренде аналогичных земельных участков. Определение рыночной ставки аренды, соответствующей НЭИ существенно затруднено и учитывая отсутствие необходимой информации, приведет к некорректным результатам расчетов. Базовая ставка арендной платы за землю (в рассматриваемом кадастровом квартале) не определена. (отсутствуют данные о кадастровой стоимости).

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Информация о ставках арендной платы на незастроенные земельные участки в свободном доступе на дату проведения оценки отсутствует. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Принимая во внимание, что кадастровая стоимость участка определена, ставки арендной платы за землю определенные на основании базовых ставок арендной платы, не отражают реальное положение дел на земельном рынке Московской области, что привело бы к значительному расхождению результатов. Учитывая указанное выше, стоимость земельного участка, определенная по доходному подходу в дальнейших расчетах не учитывается.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которого инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Расчет стоимости приобретения земельного участка.

- Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов.
- Определение величины накопленного износа зданий.
- Уменьшение затрат на производство на сумму износа для получения остаточной стоимости зданий.
- Добавление к рассчитанной остаточной стоимости зданий стоимости земли.

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к ним инженерные сети.

Под затратами на производство понимаются затраты по воссозданию улучшений в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

1.1.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

При определении затрат на воспроизводство зданий и сооружений, использованы соответствующие сборники УПВС для переоценки основных фондов, разработанных отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утвержденных соответствующими министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на дату оценки.

Сборники УПВС составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г. Общая часть УПВС определяет методику расчета стоимости с использованием сборников, вводит систему поправок к базисному показателю. Сборники УПВС зданий и сооружений состоят из 37 частей, сгруппированных по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м² площади стенда, 1 м³ фундамента и т.д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района, указанного в технической части Сборника.

Восстановительная стоимость указанных укрупненных показателей включает все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за передвижной характер работ и др. Сборники укрупненных показателей восстановительной

стоимости зданий и сооружений определенной отрасли народного хозяйства или промышленности включают данные по зданиям и сооружениям, являющимся специфическими для данной отрасли.

Сборники укрупненных показателей стоимости строительства – это выжимка из сводного сметного расчета стоимости строительства конкретного объекта данной отрасли. Показатели составлены в ценах базового региона (Московской области) и включают все прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления в уровне сметных норм и цен 1984 г.

Обоснование выбора используемых аналогов: в качестве аналогов были подобраны объекты, наиболее схожие с оцениваемыми по ряду параметров, таких как: назначение, группа капитальности, конструктивные элементы, физические размеры.

Преимущество использования сборников УПВС в хорошо отработанной информации об объектах аналогах, укрупненных показателях восстановительной стоимости и стоимости строительства, прошедшей отраслевую и межведомственную техническую и стоимостную экспертизу. Указанные укрупненные стоимостные показатели предусматривают четко оговоренный круг учитываемых затрат и не содержат элементов двойного счета.

Затраты на производство ($УС_{69}$) строительной единицы оцениваемого объекта в ценах 1969 года рассчитывается по формуле:

$$УС_{69} = УС_{А69} \times R_{\text{кап}} \times R_v \times (1 + R_{\text{кз}}) / R_{\text{уд}},$$

где:

$УС_{А69}$ - стоимость строительства аналогичного объекта на единицу измерения в ценах 1969 года;

$R_{\text{кап}}$ - поправочный коэффициент, используемый для приведения оцениваемого объекта и аналога к одной группе капитальности;

R_v - поправочный коэффициент, учитывающий отклонения строительного объема оцениваемого объекта по сравнению с аналогом;

$R_{\text{кз}}$ - поправка на наличие/отсутствие конструктивных элементов в оцениваемом объекте по сравнению с аналогом;

$R_{\text{уд}}$ - удельный вес конструктивных элементов.

Для пересчета сметных цен из уровня 1969 года в уровень 1984 года используются индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение №1 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 года №94), а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 года №94).

Таким образом, затраты на производство строительной единицы оцениваемого имущественно-хозяйственного комплекса в ценах 1984 года ($УС_{84}$) определяется по следующей формуле:

$$УС_{84} = УС_{69} \times In_{69-84} \times Rt_{69-84}$$

где:

In_{69-84} - индекс перехода к ценам 1984 года от цен 1969 года;

Rt₆₉₋₈₄ - территориальный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для условий Московской области на соответствующем временном интервале.

Затраты на производство строительной единицы оцениваемого объекта в ценах 1991 года (**УС₉₁**) определяется по следующей формуле:

$$\mathbf{УС_{91} = УС_{84} \times \mathbf{In}_{84-91} \times \mathbf{Rt}_{84-91}}$$

где:

In₈₄₋₉₁ - индекс перехода к ценам 1991 года от цен 1984 года;

Rt₈₄₋₉₁ - территориальный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для условий Московской области на соответствующем временном интервале. (Постановление Госстроя СССР № 14д от 06.09.1990 года.)

Таким образом, затраты на производство строительной единицы оцениваемого объекта, в ценах на 12 февраля 2021 г., (**УС**), определяется по формуле:

$$\mathbf{УС = УС_{91} \times \mathbf{In}_{91-21} \times \mathbf{Rt}_{91-21},}$$

где:

In₉₁₋₂₁ - индекс перехода к текущим ценам от цен 1991 года;

Rt₉₁₋₂₁ - территориальный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для условий Московской области на соответствующем временном интервале.

Затраты на воспроизводство зданий и сооружений определяется путем умножения их строительного объема на стоимость строительной единицы зданий и сооружений, аналогичных оцениваемым (той же группы капитальности, построенных по сходному проекту, с использованием подобных материалов и технологий).

Таким образом, **затраты на воспроизводство оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки (ПВС)**, рассчитывается по следующей формуле:

$$\mathbf{ПВС = УС \times V;}$$

где:

УС - стоимость строительства строительной единицы оцениваемого объекта, по состоянию на 12 февраля 2021 г.;

V - строительный объем здания, сооружения.

Информационной основой стоимостных показателей послужили:

1. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС);
2. Укрупненные показатели стоимости строительства по соответствующим отраслям промышленности (УПСС);
3. “Строительная газета” и приложение к “Строительной газете” “Панорама цен на строительную продукцию”;
4. “Бюллетень строительной техники” Ежемесячный научно-технический производственный журнал информационных, руководящих и нормативных материалов по строительству.
5. Сборник цен для переоценки основных фондов. Вып. 1-6. Госкомстат.

Пересчет в уровень фактических цен произведен с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, принимаемых согласно следующих нормативных документов:

- * Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05 1983 года (Индекс перехода к ценам 1984 года от цен 1969 года);
- * Постановление Госстроя СССР № 14д от 06.09.1990 года (Индекс перехода к ценам 1991 года от цен 1984 года);

Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Переход к ценам на дату оценки выполняется с применением коэффициента перехода к текущим ценам, учитывающий удорожание стоимости строительства по отношению к базовым ценам на дату оценки. Источник – <http://www.depreregion.ru/Default.aspx?mnu=5deb3d0f64ac4ecf9af3fa403543ffc3>. В расчетах учитывается НДС 20%.

Расчет коэффициента перехода к текущим ценам

Индекс перехода к ценам 1984 года от цен 1969 года	1,18
Территориальный коэффициент для Московской области	1,01
Индекс перехода к ценам на 1991 г. от цен 1984 года	1,63
Территориальный коэффициент для Московской области	1,04
Индекс перехода к ценам на дату оценки от цен 1991 года	9,52
Индексы изменения сметной стоимости на I квартал 2021 года к ТЕР-2001, без НДС.	9,46
НДС, 20%	1,2
Итого	218,30

Источником данных для расчетов послужили сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС). Номера и таблицы сборников указаны в таблице определение затрат на воспроизводство.

Определение затрат на воспроизводство оцениваемых объектов.

Наименование	Источник информации (Сборник УПВС)	Строительный объем, куб.м.	Стоимость строительной единицы	Коэф. перехода к текущим ценам	Полная восстановительная стоимость, руб.
Здание бани	УПВС № 4, т. 75	185,12	27	218,30	1 091 144,16

1.1.2 ПРИБЫЛЬ ДЕВЕЛОПЕРА

Прибыль предпринимателя подразумевает норму прибыли инвестора на вложенный в строительство капитал. Данная величина всегда закладывается в продажную цену объекта недвижимости. Доход на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие

факторы, связанные с конкретными инвестициями. В данном случае, определяя норму дохода на капитал для инвестора, Оценщик исходил из принципа альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывающий средства в недвижимость, также несет множество дополнительных рисков.

Для расчета возможной величины прибыли предпринимателя Оценщик воспользовался аналитическим методом, предложенным сотрудниками Петербургского технического университета (СПбГТУ) к.т.н., доцентом Д.Д. Кузнецовым и д.т.н., профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С. Озеровым. Данный метод расчета прибыли предпринимателя изложен в книге: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса), под редакцией В.И.Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС".

Согласно этой методике расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Расчет прибыли предпринимателя (не вдаваясь в подробности) производится по формуле:

$$P_{np} = n * \frac{ya}{2} \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right] * 100\%,$$

где:

P_{np} – прибыль предпринимателя, %;

C_o – доля авансового платежа в общей сумме платежей, %;

n – число лет (период) строительства;

ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Период строительства определен по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», для примерно идентичных объектов.

В результате анализа данных, характеризующих экономические, социальные и другие факторы, влияющие на строительство объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому Оценщик пришел к выводу, что доля авансового платежа в общей сумме платежей составит не более 20% от общей стоимости строительства.

Годовая норма отдачи (ya) соответствует расчетному коэффициенту капитализации для аналогичных объектов.

Расчет прибыли предпринимателя

Наименование	Число лет строительства (n)	Доля авансовых платежей (C _o)	Годовая норма отдачи на вложенный капитал (ya)	Прибыль предпринимателя (ПП), %
Здание бани	1	0,2	15,00%	9,40
Здание гаража	1	0,2	15,00%	9,40

1.1.3 ОЦЕНКА ИЗНОСА

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату

оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе эксплуатации.

В рамках настоящего отчета физический износ объектов определялся на основании их технического состояния, значения интервалов представлены в таблице ниже:

ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Наименование	Тех. состояние	Кфиз
Здание бани	Удовлетворительное	40%
Здание гаража	Удовлетворительное	40%

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Развитие научно-технического прогресса влияет на строительную индустрию, прямо влияющую на экономику в целом и как экономика, в первую очередь через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии, влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы взаимосвязаны и не отделимы друг от друга. Сегодня никому не нужны капиталоемкие (материалоемкие - из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые «утяжеляют» себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, дополнительные эксплуатационные расходы и т. п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 0,5 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год, Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 0,5 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачек в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле;

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \text{ где}$$

Φ_y - величина функционального устаревания, руб;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n - время, в годах.

Источник: («ОЦЕНКА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО (МОРАЛЬНОГО) УСТАРЕВАНИЯ ЗАДНИЙ И СООРУЖЕНИЙ», Башков Владимир Семенович, инженер-строитель, кандидат технических наук доцент, оценщик 1-ой категории Отдела методологии и практической оценки имущества ГУ ГУИОН, Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1 2006 г.

В рамках настоящего отчета признаков функционального износа не обнаружено.

Внешний износ объекта недвижимости определяется влиянием внешних факторов – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. В данном случае внешний износ обусловлен необходимостью крупных финансовых вложений для приведения объекта оценки в пригодное к эксплуатации состояние, что требует либо наличия крупного инвестора, каких единицы, либо привлечения заемных средств, что при текущих банковских ставках также маловероятно. Слабое развитие ипотечного кредитования также сужает круг возможных инвесторов. Внешний износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Способы расчета внешнего износа

Очень часто в оценочной практике используется первый метод расчета износа. Если с определением физического износа проблем возникает не много, поскольку в советское время была разработана достаточно большая нормативная база по строительству и машиностроению, нормы амортизации и прочие показатели, которые могут быть использованы для оценки физического состояния объекта, то с определением остальных двух составляющих имеется намного больше сложностей.

При этом в наше время снижение стоимости имущества, построенного в советское время, произошло больше под влиянием экономических факторов, поэтому следует особое внимание уделять правильной оценке внешнего (экономического) износа.

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. В то же время существует несколько способов, которые заслуживают наибольшего внимания.

Разбивка на микро и макро- экономические составляющие.

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

Признаков внешнего износа в рамках настоящего отчета не обнаружено.

Согласование результатов расчета затратным подходом.

В результате представленных выше расчетов с использованием различных методик получены значения стоимости нового строительства и различных видов износа для объекта оценки. Рассчитаем стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода.

Стоимость объекта затратным подходом, определенная с использованием УПБС-ВР, рассчитывается по формуле:

$$C_{затр.} = C_{н.с.} (1 - I_{физ.}) (1 - I_{внеш.}) (1 - I_{функц.})$$

Для определения накопленного износа проведено детальное обследование основных конструктивных элементов оцениваемого объекта.

Расчет стоимости по затратному подходу объектов недвижимости:

Наименование объекта	Затраты на воспроизводство	Коэф. прибыли девелопера	Затраты на воспроизводство с учетом прибыли девелопера	Совокупный износ, %	Стоимость по затратному
Здание бани	1 091 144,16	1,094	1 193 684,43	40%	716 210,66
Здание гаража	597 605,07	1,094	653 765,01	40%	392 259,01

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- **затратный подход;**
- **сравнительный подход;**
- **доходный подход.**

Использование трех различных подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которого инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:
Расчет стоимости приобретения земельного участка.

Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов.

Определение величины накопленного износа зданий.

Уменьшение затрат на производство на сумму износа для получения остаточной стоимости зданий.

Добавление к рассчитанной остаточной стоимости зданий стоимости земли.

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к ним инженерные сети.

Под затратами на производство понимаются затраты по воссозданию улучшений в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых

объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам, таким образом данный метод является очень трудоемким. В существующих рыночных условиях найденная информация не будет репрезентативной. При применении данного метода будет получен результат, не соответствующий тенденциям, сложившимся на рынке, следовательно, учитывая указанное выше, Оценщик отказался от применения затратного подхода.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Другие единицы сравнения, общепринятые для помещений (экономическая единица сравнения, цена приносящей доход единицы, цена за помещение, цена в расчете на одно посадочное место) не применимы в настоящем случае по следующим основаниям:

1. Данная единица сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения не является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данная единица сравнения не является удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Характер и степень отличий подобранных объектов-аналогов от оцениваемого объекта была установлена в разрезе следующих элементов сравнения:

- состав прав на объект оценки;
- условия продажи (скидка на «уторговывание»);
- условия рынка (время продажи);
- условия финансирования и условия продажи;
- местоположение;
- назначение;
- состояние объекта;
- наличие коммуникаций и различие в конструкциях;
- транспортная доступность, наличие парковки;
- этаж;
- площадь объекта.

Следует особо отметить состав оцениваемых прав собственности на объект оценки. В нашем случае объектом оценки является полное (абсолютное) право собственности.

Учитывая, что к продаже предлагаются жилые дома, расположенные на земельных участках (Единый объект недвижимости – доле ЕОН), с целью исключения повторного учета стоимости земельного участка, Оценщик, в рамках настоящего отчета, пришел к выводу, что следует исключить стоимость земельного участка из стоимости ЕОН.

Согласно предложений о продаже, площадь земельного участка, входящего в состав ЕОН Аналога № 1 составляет 1200 кв.м., цена продажи ЕОН – 31 300 000,00 рублей, Аналога № 2 – 1200 кв.м., цена продажи ЕОН – 29 900 000, 00 рублей, Аналога № 3 – 1200 кв.м., цена продажи – 29 500 000,00 рублей.

С целью исключения стоимости земельного участка из стоимости ЕОН, Оценщиком произведен расчет рыночной стоимости каждого из земельных участков:

Выделение рыночной стоимости Жилого дома (Объект капитального строительства – далее ОКС), в составе ЕОН для Аналога № 1:

Элемент сравнения	Единица сравнения	Сопоставимые аналоги			
		Оцениваем	1-й	2-й	3-й
Источник информации			https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/248664783/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/245737911/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/245219545/
Местоположение		Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, проезд 1-й Центральный	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 800	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 1187	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, проезд 13-й Центральный
Назначение, категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена продажи	руб.		6 000 000	4 450 000	5 300 000
Общая площадь	м ²	1 200,0	1 176,0	1 400,0	1 200,0
Цена за единицу площади	руб./м ²		5 102	3 179	4 417
Условия продажи		Оценка	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Общее состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Элемент сравнения	Единица сравнения	Сравниваемые участки			
		Оцениваем	1-й	2-й	3-й
Цена продажи	руб.		6 000 000	4 450 000	5 300 000
Площадь участка земли	м ²	1 200	1 176	1 400	1 200
Цена за единицу площади	руб./м ²		5 102,04	3 178,57	4 416,67
Корректировки					
На право собственности					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		5 102,04	3 178,57	4 416,67
На условия продажи					
Корректировка	%		-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На условия рынка (время продажи)					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На экологию					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На местоположение					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На наличие коммуникаций					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25

На разрешенное использование					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На транспортную доступность					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На состояние участка					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
Корректировка на масштаб					
Корректировка	%		-0,3%	2,2%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²		4 594,01	2 932,65	3 988,25
Общая валовая коррекция	руб./м²		-508	-246	-428
В % от цены продаж			90,00%	92,30%	90,30%
Весовой коэффициент			1,003	0,978	1,000
Средневзвешенная цена	руб./м²	3 845,75	4 607,79	2 868,14	3 988,25
Стоимость участка земли	руб.	4 614 899,70			
Стоимость ЕОН	руб.	31 300 000,00			
Стоимость ОКС	руб.	26 685 100,30			

Выделение рыночной стоимости Жилого дома (Объект капитального строительства – далее ОКС), в составе ЕОН для Аналога № 2:

Элемент сравнения	Единица сравнения	Сопоставимые аналоги			
		Оцениваем	1-й	2-й	3-й
Источник информации			https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/248664783/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/245737911/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/245219545/
Местоположение		Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, проезд 11-й Западный	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 800	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 1187	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, проезд 13-й Центральный
Назначение, категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена продажи	руб.		6 000 000	4 450 000	5 300 000
Общая площадь	м ²	1 200,0	1 176,0	1 400,0	1 200,0
Цена за единицу площади	руб./м ²		5 102	3 179	4 417
Условия продажи		Оценка	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Общее состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Элемент сравнения	Единица сравнения	Сравниваемые участки			
		Оцениваем	1-й	2-й	3-й
Цена продажи	руб.		6 000 000	4 450 000	5 300 000
Площадь участка земли	м ²	1 200	1 176	1 400	1 200
Цена за единицу площади	руб./м ²		5 102,04	3 178,57	4 416,67
Корректировки					
На право собственности					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		5 102,04	3 178,57	4 416,67
На условия продажи					
Корректировка	%		-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На условия рынка (время продажи)					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На экологию					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На местоположение					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На наличие коммуникаций					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На разрешенное использование					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На транспортную доступность					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На состояние участка					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
Корректировка на масштаб					
Корректировка	%		-0,3%	2,2%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²		4 594,01	2 932,65	3 988,25
Общая валовая коррекция	руб./м²		-508	-246	-428
В % от цены продаж			90,00%	92,30%	90,30%
Весовой коэффициент			1,003	0,978	1,000
Средневзвешенная цена	руб./м²	3 845,75	4 607,79	2 868,14	3 988,25
Стоимость участка земли	руб.	4 614 899,70			
Стоимость ЕОН	руб.	29 900 000,00			
Стоимость ОКС	руб.	25 285 100,30			

Выделение рыночной стоимости Жилого дома (Объект капитального строительства – далее ОКС), в составе ЕОН для Аналога № 3:

Элемент сравнения	Единица сравнения	Сопоставимые аналоги			
		Оцениваем	1-й	2-й	3-й
Источник информации			https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/248664783/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/245737911/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/245219545/
Местоположение		Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 800	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 1187	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, проезд 13-й Центральный
Назначение, категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена продажи	руб.		6 000 000	4 450 000	5 300 000
Общая площадь	м ²	1 200,0	1 176,0	1 400,0	1 200,0
Цена за единицу площади	руб./м ²		5 102	3 179	4 417
Условия продажи		Оценка	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Общее состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Элемент сравнения	Единица сравнения	Сравниваемые участки			
		Оцениваем	1-й	2-й	3-й
Цена продажи	руб.		6 000 000	4 450 000	5 300 000
Площадь участка земли	м ²	1 200	1 176	1 400	1 200
Цена за единицу площади	руб./м ²		5 102,04	3 178,57	4 416,67
Корректировки					
На право собственности					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		5 102,04	3 178,57	4 416,67
На условия продажи					
Корректировка	%		-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На условия рынка (время продажи)					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На экологию					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На местоположение					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На наличие коммуникаций					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25

На разрешенное использование					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На транспортную доступность					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
На состояние участка					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		4 607,14	2 870,25	3 988,25
Корректировка на масштаб					
Корректировка	%		-0,3%	2,2%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м ²		4 594,01	2 932,65	3 988,25
Общая валовая коррекция	руб./м²		-508	-246	-428
В % от цены продаж			90,00%	92,30%	90,30%
Весовой коэффициент			1,003	0,978	1,000
Средневзвешенная цена	руб./м²	3 845,75	4 607,79	2 868,14	3 988,25
Стоимость участка земли	руб.	4 614 899,70			
Стоимость ЕОН	руб.	29 500 000,00			
Стоимость ОКС	руб.	24 885 100,30			

Описание вносимых поправок:

1. Право собственности. Объект оценки и объекты аналоги имеют абсолютное право собственности. Поправка - 0%.
2. Условия продажи: все объекты выставлены на открытую продажу. Поправка всем аналогам: -9,7% (уровень торга и услуг риэлтора). Источник информации – «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки» под редакцией Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

3. Условия рынка (время продажи): дата оценки соответствует времени объявления торгов по аналогам. Поправка всем аналогам 0%.
4. Условия финансирования и условия продажи: объект оценки и аналоги находятся в равных условиях. При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки. Все аналоги выставлены на продажу в качестве публичной оферты, на типичных условиях. Поправка всем аналогам 0%.
5. Экология. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств влияет на стоимость земельного участка. Объект оценки и аналоги находятся в схожих условиях. Поправка 0%.
6. Местоположение. Положительная корректировка вводится, если аналог уступает объекту оценки по местоположению, отрицательны, если местоположение аналога лучше, чем объекта оценки. Местоположение Объекта оценки и Объектов аналогов сопоставимо. Поправка 0%.
7. На наличие коммуникаций. Одним из факторов, влияющих на стоимость земли, является наличие доступных коммуникаций (газ, электричество, водопровод и т.д.) на участке и то, насколько затратно их проведение. Объект оценки и объекты аналоги находятся в равных условиях. Поправка 0%.
8. Категория земельного участка – корректировка вводится на различие категории участка. Поправка 0%. Объект оценки и объекты аналоги относятся к земельным участкам сельскохозяйственного назначения.
9. Транспортная доступность – корректировка вводится на доступность общественным транспортом, автомобильным транспортом, близость к железнодорожным путям и на состояние соединяющих дорог. Объект оценки и аналоги находятся в равных условиях (автомобильная дорога). Поправка 0%.
10. Состояние участка. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Объект оценки и аналоги находятся в равных условиях. Поправка 0% (экспертно).
11. Корректировка на масштаб. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади. Меньшая площадь, как правило, является более ликвидной, и соответственно имеет большую привлекательность.

В практике оценки земельных участков получила распространение корректировка на площадь А.Д. Власова, основанная на расчете коэффициентов для кадастровой стоимости.

Расчёт корректировки на площадь производится по формуле:

$$K_{\pi} = \left(\frac{K_{S_{o.o.}}}{K_{S_{a.o.}}} - 1 \right) \times 100\% \quad (1)$$

где $K_{S_{o.o.}}$ и $K_{S_{a.o.}}$ – коэффициенты кадастровой стоимости для объекта оценки и объекта аналога (соответственно) определяются по формуле А.Д. Власова [1]:

$$K_{\pi} = 1,8959 \times S^{-0,00003}, \quad (2)$$

K_{π} – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Эта формула (2) получена путем аппроксимации табличных данных, приведённых в статье А.Д. Власова [1] (таблица №1).

Таблица №1. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_p)

Площадь участка, м ²	Коэффициент корректировки (K_p)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

Так как расчеты формулы (1) с использованием средства MS Excel, обеспечивающего точность расчетов до 15 знака после запятой [2], однако, в формуле используются только 4 знака после запятой. Таким образом, при расчете корректировки на площадь земельного участка с использованием формулы А.Д. Власова (2) имеет место **значительное отклонение коэффициента K_p** .

Проведём расчет корректировки по формуле (1) относительно базовой площади объекта. В качестве базовой площади объекта выбран средний размер земельного участка под промышленным предприятием, который составляет 10 га [1]. Расчет представлен в Таблице №3.

Таблица №3 Тестовый расчет корректировки на площадь

Тестируемая площадь участка, м ²	По табличному значению	По формуле $1,8959 \times S^{-0,0853}$	Отклонение корректировок
5 000,00	-22,01%	-25,93%	-3,91%
10 000,00	-17,40%	-20,00%	-2,60%
50 000,00	-5,59%	-5,66%	-0,07%
100 000,00	0,00%	0,00%	0,00%
250 000,00	7,90%	7,53%	-0,38%
500 000,00	14,29%	13,64%	-0,66%
1 000 000,00	21,06%	20,48%	-0,58%
2 500 000,00	30,63%	28,21%	-2,42%
5 000 000,00	38,36%	33,33%	-5,03%
10 000 000,00	46,55%	40,85%	-5,71%
Среднее абсолютное отклонение корректировки			2,14%

Среднее абсолютное отклонение корректировок, рассчитанных по формуле (2), от табличных значений составляет 2,14%. Максимальное отклонение корректировок составляет 5,71%. Исследование полученного отклонения корректировки показывает, что она имеет явную закономерность (см. Рисунок 3).

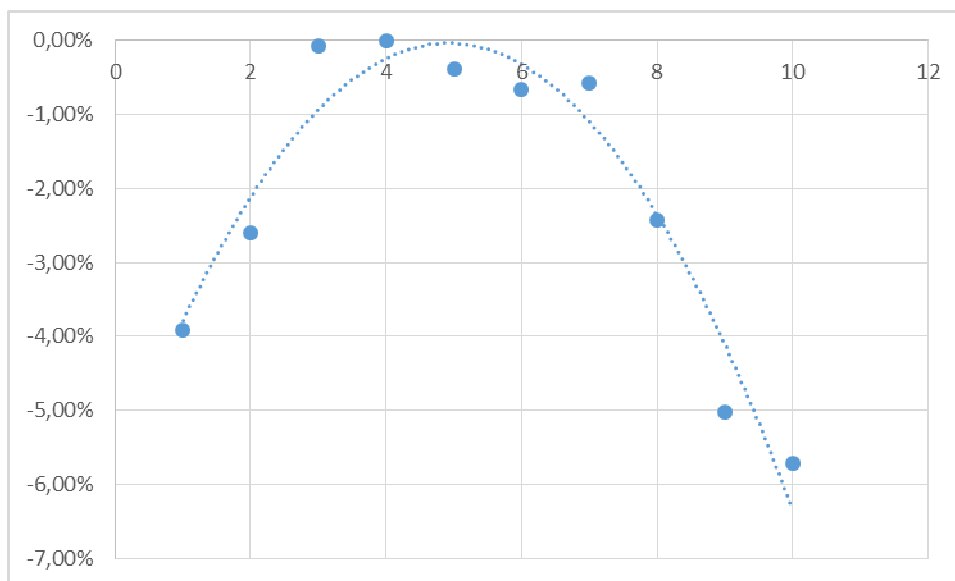


Рисунок 3 Погрешность корректировки

Для увеличения точности корректировки на площадь земельного участка предлагается использовать исходную формулу расчета коэффициента из статьи А.Д. Власова[1]:

$$K_s = \frac{\ln S_e}{\ln S_i} \quad (3)$$

где K_s – коэффициент влияния размера площади земельного участка на кадастровую стоимость и ставку земельного налога;

Ln – функция натурального логарифма по основанию e ;

S_o – площадь земельного участка, принятая за базовую, м² ;

S_i – площадь земельного участка из i й группы земельных участков, м² ;

Так как в формуле (3) определена зависимость через известную непрерывную функцию на интересующем интервале ($x > 0$), то необходимость проведения процедуры аппроксимации отсутствует. Поэтому, определить коэффициент $K_{S_{o.o/a.o.}}$ можно подставив площадь объекта оценки/ аналога в качестве показателя S_i .

Дальнейший расчет поправки производится по формуле (1).

Проведем повторный тестовый расчет корректировки (см. Таблица №4 и Таблица №5, соответственно). Проанализировав полученные таблицы, можно сделать вывод, что максимальное и среднее абсолютное отклонение корректировки уменьшилось с 5,71% до 0,85% и с 2,14% до 0,34%, соответственно.

Таблица №5 Тестовое расчет поправки на площадь

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Тестируемая площадь участка, м ²	По табличному значению	По формуле $1,8959 \times S^{-0,0853}$	Отклонение (2)-(3)	По формуле $\frac{\ln S_e}{\ln S_i}$	Отклонение (2)-(5)
5 000,00	-25,93%	-22,01%	-3,91%	-26,02%	0,09%
10 000,00	-20,00%	-17,40%	-2,60%	-20,00%	0,00%
50 000,00	-5,66%	-5,59%	-0,07%	-6,02%	0,36%
100 000,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
250 000,00	7,53%	7,90%	-0,38%	7,96%	-0,43%

500 000,00	13,64%	14,29%	-0,66%	13,98%	-0,34%
1 000 000,00	20,48%	21,06%	-0,58%	20,00%	0,48%
2 500 000,00	28,21%	30,63%	-2,42%	27,96%	0,25%
5 000 000,00	33,33%	38,36%	-5,03%	33,98%	-0,65%
10 000 000,00	40,85%	46,55%	-5,71%	40,00%	0,85%

Таким образом, использование формулы (3) для расчета K_s приводит к значительному уменьшению отклонения расчета корректировки. При анализе ошибок расчета коэффициента K_s по формуле (3) и поправки на основе формулы (3) не прослеживается никакой закономерности, точки расположены относительно равномерно горизонтальной оси.

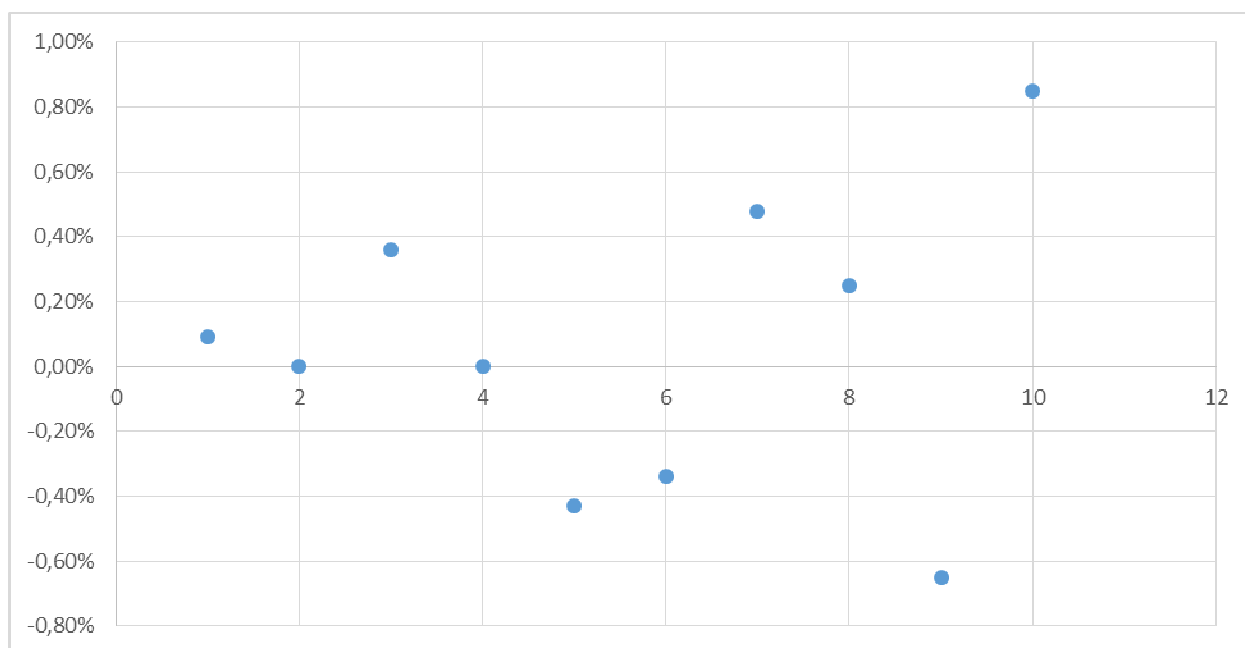


Рисунок 5 Ошибка расчета

Подставив формулу (3) в (1) можно провести упрощение формулы:

$$K_{\pi} = \left(\frac{\frac{\ln S_{o.o.}}{\ln S_{a.o.i}} - 1}{\frac{\ln S_{o.o.}}{\ln S_{a.o.i}}} \right) \times 100\% = \left(\frac{\ln S_{a.o.i}}{\ln S_{o.o.}} - 1 \right) \times 100\% \quad (4)$$

где K_s – коэффициент влияния размера площади земельного участка на кадастровую стоимость и ставку земельного налога (графа 3 таблицы 3);

Ln – функция натурального логарифма по основанию e ;

$S_{o.o.}$ – площадь земельного участка объекта оценки, m^2 ;

$S_{a.o.i}$ – площадь земельного участка объекта аналога i , m^2 ;

Таким образом, расчет корректировки А.Д. Власова на площадь с незначительной погрешностью следует производить по формуле:

$$K_{\pi} = \left(\frac{\ln S_{a.o.}}{\ln S_{o.o.}} - 1 \right) \times 100\% \quad (5)$$

Средневзвешенная цена определялась следующим образом:

$$Ц_{ср} = (Ц_{a1} + Ц_{a2} + Ц_{a3}) / (В1 + В2 + В3), \text{ где}$$

Ц_{ср} – средневзвешенная цена;

Ц_{a1} ... Ц_{a3} – средневзвешенная цена аналогов (произведение скорректированной цены аналога на соответствующий весовой коэффициент).

В1 ... В3 – весовой коэффициент для аналогов (отношение наименьшей общей валовой коррекции (в %) к общей валовой коррекции аналога (в %)).

Учитывая расчет, приведенный выше, рыночная стоимость жилого дома составит:

Наименование элементов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Источник информации		https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/241176888/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/224332014/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/241782439/
Цена с НДС, руб.		26 685 100,30	25 285 100,30	24 885 100,30
Стоимость 1 кв.м, руб.		83 390,94	65 505,44	95 711,92
Общая площадь, кв.м	571,3	320,0	386,0	260,0
Характер информации (предложение/сделка)		предложение о продаже	предложение о продаже	предложение о продаже
<i>Корректировка (торг)</i>		-9,1%	-9,1%	-9,1%
Скорректированная цена		75 802,36	59 544,45	87 002,14
Динамика сделок на рынке	февраль 2021 г.	актуально на февраль 2021 г.	актуально на февраль 2021 г.	актуально на февраль 2021 г.
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена		75 802,36	59 544,45	87 002,14
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, в районе д.Сивково, КИЗ "Зеленая Роща-1", уч.450,460	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, проезд 1-й Центральный	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, проезд 11-й Западный	Московская область, Одинцовский городской округ, Сивково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена		75 802,36	59 544,45	87 002,14
Техническое состояние, потребность в ремонте	Удовлетворительное, без отделки (затоплен подвал)	Хорошее, с отделкой	Хорошее, с отделкой	Хорошее, с отделкой
<i>Корректировка</i>		9 862,00	9 862,00	9 862,00
Скорректированная цена		65 940,36	49 682,45	77 140,14
Величина площади, кв.м	571,30	320,00	386,00	260,00
<i>Корректировка</i>		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена		58 027,52	43 720,55	67 883,32
Количество этажей	4	3	3	3
<i>Корректировка, руб./кв.м.</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		58 027,52	43 720,55	67 883,32
Коммуникации	Не подведены к дому	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
<i>Корректировка</i>		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена		47 582,57	35 850,85	55 664,32
Общая валовая коррекция		-35 808,37	-29 654,59	-40 047,60
В % от цены продаж		57,10%	54,70%	58,20%
Весовой коэффициент		0,96	1	0,94

Средневзвешенная цена	46 156,55	45 679	35 851	52 324
Стоимость по сравнительному, руб.	26 369 238,00			

Описание вносимых поправок:

- 1) Состав прав на объект оценки: все аналоги имеет абсолютное право собственности. Поправка 0%.
- 2) Условия продажи. Все объекты выставлены на открытую продажу. Поправка - -8,2%. Источники информации «Справочник оценщика недвижимости 2019. Жилая недвижимость» Под редакцией Лейфер Л.А.

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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%

- 3) Условия рынка (время продажи): дата оценки соответствует времени объявления торгов по аналогам. Стоимость недвижимости в районе существенно не изменилась. Поправка всем аналогам 0%.
- 4) Состояние объекта. Объект оценки находится без отделки, затоплен подвал, Объекты Аналоги находятся в хорошем состоянии с современной отделкой. Поправка всем аналогам - -9862 р/кв.м.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 83

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

- 5) Условия финансирования и условия продажи: объект оценки и аналоги находятся в равных условиях. При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки. Все аналоги выставлены на

продажу в качестве публичной оферты, на типичных условиях. Поправка всем аналогам 0%.

6) Этажность. Объект оценки, как и объекты аналоги представляют собой двухэтажные дома. Поправка – 0%.

7) Материал стен. Объект оценки, как и Объекты Аналоги представляют собой деревянные дома. Поправка – 0%.

8) Местоположение. Положительная корректировка вводится, если аналог уступает объекту оценки по местоположению, отрицательны, если местоположение аналога лучше, чем объекта оценки. Местоположение Объекта оценки и Объектов Аналогов сопоставимо (коттеджные поселки на незначительном удалении от областного центра). Поправка – 0%.

9) На наличие коммуникаций и различие в конструкциях. Одним из факторов, влияющих на стоимость является наличие коммуникаций. Объект оценки и Объекты аналоги находятся в равных условиях. Поправка – -18%.

Матрица коэффициентов Таблица 86

Разводка коммуникаций		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи аналог		
		Выполнена разводка всех коммуникаций	Выполнена разводка только электричества	Не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	Выполнена разводка всех коммуникаций	1,00	1,15	1,22
	Выполнена разводка только электричества	0,87	1,00	1,06
	Не выполнена разводка всех коммуникаций	0,82	0,94	1,00

10) Транспортная доступность – корректировка вводится на доступность общественным транспортом, автомобильным транспортом, близость к железнодорожным путям и на состояние соединяющих дорог. Объект оценки и аналоги находятся равных условиях. Поправка всем аналогам 0%.

11) Корректировка на площадь объекта. Опыт оценки показывает, что площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость 1 м² для помещений меньшей площадью дороже, чем у помещений с большей площадью. Меньшая площадь, как правило, является более ликвидной, и соответственно имеет большую привлекательность. Источники информации «Справочник оценщика недвижимости 2019. Жилая недвижимость» Под редакцией Лейфер Л.А.

Матрицы коэффициентов Таблица 54

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

Матрицы коэффициентов Таблица 55

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

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

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Поскольку Оценщики не могут прогнозировать увеличение или уменьшение ставок арендной платы, они полагают их неизменной в обозримый период.

В силу известных обстоятельств в настоящее время отсутствует однозначно понимаемая информация, на основании которой можно достаточно аргументированно обосновать или предположить, какова будет стоимость оцениваемого здания через 4 – 5 лет, поэтому расчеты дохода от возможной продажи объекта могут оказаться недостоверными.

На основании изложенного следует, что при расчете рыночной стоимости доходным подходом оцениваемого здания правомерно использовать капитализации чистого эксплуатационного дохода.

Последовательность шагов при оценке на основе будущих доходов определялись следующими шагами:

- определены рыночные размеры арендной платы по типу сдаваемых в аренду помещений,
- произведены расчеты потенциального валового дохода, валового дохода и чистого эксплуатационного годового дохода,
- определена ставка дисконтирования и коэффициент капитализации для чистого эксплуатационного дохода,
- произведен расчет рыночной стоимости доходным подходом делением размера чистого годового эксплуатационного дохода на ставку капитализации, получен результат рыночной стоимости чистого эксплуатационного дохода.

На величину арендной платы за жилой дом значительное влияние оказывают такие факторы как наличие мебели, бытовой техники, оборудование кухни и др., которые, тем не менее, при продаже дома не влияют на рыночную стоимость. В связи с этим использование **доходного подхода** в данном случае является нецелесообразным.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы все три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости: сравнительный, доходный, затратный. Доходный подход был исключен из расчетов (обоснование смотри выше).

Результаты, полученные разными методами оценки, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что по нашему мнению вполне закономерно при текущей рыночной конъюнктуре, характера использования и возможной доходности оцениваемого объекта недвижимости.

При проведении оценки оценщик исходит из того, что он консультирует заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

В Настоящем Отчете, Оценщику удалось использовать только один подход к оценке.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точность до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов.

Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

Учитывая, что для каждого объекта в отдельности удалось применить лишь один подход к оценке, согласование, в рамках настоящего отчета, не требуется.

Заключение о рыночной стоимости недвижимости приводится ниже в сводной итоговой таблице.

Наименование	Стоимость по затратному подходу	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу	Вес, %	Стоимость по Доходному подходу	Вес, %	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
Жилой дом	Не применялся	0%	26 369 238,00	100%	Не применялся	0%	26 369 000,00
Здание бани	716 210,66	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	716 000,00
Здание гаража	392 259,01	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	392 000,00
Земельный участок (50:20:0070819:1237)	Не применялся	0%	4 710 561,17	100%	Не применялся	0%	4 711 000,00*
Земельный участок (50:20:0070819:1249)	Не применялся	0%	4 726 718,98	100%	Не применялся	0%	4 727 000,00*
Итого:							36 922 000,00

Итоговая рыночная стоимость имущества, соответствующая дате оценки (12 февраля 2021 г.), составляет (с учетом округления): 36 922 000,00 (Тридцать шесть девятьсот двадцать две тысячи) рублей

* В соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них);

Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/10900200/30/#ixzz3EgyMdzMx>.

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет оценщики, (далее: Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствие с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 – ФЗ от 29 июля 1998 года, а также со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, (ФСО №1, №2, №3, Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»).
6. Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества.
7. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

Эксперт-оценщик:

Шубин И.Ю.



Директор
ООО КАЦ «РосЭксперт»:

Жиромский М.Б.

14 ПРИЛОЖЕНИЯ

5 фев, 13:53 250 просмотров, 2 за сеанса

Участок, 11,65 сот.
 Московская область, Одинцовский городской округ, Сивиково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 800 На карте
 Минское шоссе, 38 км от МКАД

6 000 000 Р + 915 021 ₽/сот.
 Связаться за изменением цены
+7 905 777-23-91
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение
 ID 64667619

11,65 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь Статус земли

Продается один из самых красивых лесных участков в ИЖС Зеленая Роща, в центральной части, обшит площадью 11,76 сотки.
 На территории участка густой лес, красивые сосны, елки и березки.
 На границе участка подведены коммуникации электричество, водопровод, канализация, газ.
 Все современные членские взносы на коммуникации и дороги 100 процентов оплачены.
 Есть возможность купить соседние участки.

5 фев, 10:33 774 просмотра, 2 за сеанса

Участок, 14 сот.
 Московская область, Одинцовский городской округ, Сивиково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, 1187 На карте
 Минское шоссе, 35 км от МКАД

4 450 000 Р + 317 537 ₽/сот.
 Связаться за изменением цены
+7 916 278-54-74
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

14 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь Статус земли

Участок площадью 14 соток, ИЖС, правильной прямоугольной формы (33x42м), в коттеджном поселке Зеленая Роща со всеми центральными коммуникациями (газоснабжение, канализация, водопровод, электромерит). Расположен в восточной части поселка.
 В поселке 2 детские площадки, футбольное поле, широкие дороги, все освещено, поселок охраняется, при въезде есть автоуказка, салон красоты, рядом с поселком кафе, магазины. Хран. строится большой торговый центр, современный спутниковый и детский сад. Также школы, детские сады, различные секции и сетевые магазины находятся в 10-ти минутах езды на машине в г. Краснознаменск и Плищиня. Заключается строительство магистрального участка Минского шоссе, удаленность 35 км от МКАД.

5 фев, 10:33 774 просмотра, 2 за сеанса

Участок, 12 сот.
 Московская область, Одинцовский городской округ, Сивиково деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок, проезд 13-й Центральный На карте
 Минское шоссе, 38 км от МКАД

5 300 000 Р + 441 667 ₽/сот.
 Связаться за изменением цены
+7 916 278-54-74
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

12 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь Статус земли


Участок площадью 12 соток, ИЖС, правильной прямоугольной формы (30 x 40м.) с лесными деревьями, удобное расположение в охраняемом коттеджном поселке Зеленая Роща-1, солидное окружение, все соседи построились и проживают постоянно. Центральные коммуникации по границе участка: магистральный газ, электроэнергия, центральный водопровод, и центральная канализация, подключение к коммуникациям оплачено. При въезде в поселок: автоуказка, зимникта, аттрак, строится современный торговый центр. А также каждые 30 минут курсирует маршрутное такси до п. Большие. Удобная транспортная доступность по Минскому шоссе. В собственности более 5 лет, полная стоимость в договоре. Документы готовы к сделке.

← → ↻ 🏠 <https://odintsovo.dan.ru/sale/suburban/241782439/> 60% 📄 📱 🌟

3-этажный дом, 260 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Спасское деревня, Зеленая роща-1 коттеджный поселок. [На карте](#)
 Минское шоссе, 30 км от МКАД. [Посмотреть](#)

📁 В избранное 📄 📱 🌟 📄 📱 🌟 📄 📱 🌟



260 м² 12 сот. Кирпичный 3 2018
 Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

_ID_30011
 Коттедж 260 м² с отдельной "под ключ" с просторными комнатами, большими окнами и высокими потолками. Дом построен в 2018 году, отделка завершена в 2020 г. Материал стен газобетонные блоки, утеплитель минераловатные плиты, обожженные кирпичи. Фундамент газобетон на 2 м с монолитной плитой. Лестница ж/б монолитная, отделанная мрамором. Перекрытия монолитные железобетонные плиты.

Планировка:
 1-ый этаж: прихожая, санузел, 2 спальни, кухня-столовая гостиная являются единым пространством с выходом на веранду; 2-ой этаж 4 комнаты: мастер-спальня со своим санузлом, 2 спальни с выходом на балкон, одна изолированная спальня на этаже общая ванная комната; Мансарда имеет свободное значение по усмотрению нового хозяина.

Инженерия:
 Все коммуникации центральные: вода, магистральный газ, канализация, электричество. Водоснабжение, канализование центральное. Наруж воды осуществляется газом. Отопление газовый котел двухконтурный. Электроснабжение дом обеспечен напряжением 380/220 В. Разведена система теплый пол по всему первому этажу.

Участок:
 Категория земель: населенных пунктов
 Участок 12,5 соток, по факту 21, ИУС. Дом находится на первой линии коттеджного поселка. Участок обнесен забором с откатными воротами. Перед домом предусмотрена парковочная площадка для двух автомобилей. Освещение по периметру участка, растут лесные деревья.

Безопасность:
 Охрана, въезд через КПП, видеонаблюдение по периметру поселка.

Инфраструктура:
 Вся инфраструктура в шаговой доступности, на территории поселка свой храм. Спортивные площадки, теннисные корты и т.д.

Транспорт:
 Удобный подъезд с Минского шоссе.

Документы:
 Жилой дом и земельный участок в собственности, присвоен адрес.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить телефону](#)

Помощь риэлтора
 Проверенный риэлтор поможет купить или продать дом
[Оставить заявку](#)

29 500 000 Р 113 562 Р/м²
[Связаться за изменением цены](#)
 Без комиссии ипотека
+7 903 589-20-11
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после сделки

📄 📱 🌟 **PRG**
Приоритет недвижимости
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Был 143 объекта

📄 📱 🌟 **PRG**
Приоритет недвижимости
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Был 143 объекта

[Отзыв о сайте](#)

КОПИЯ

Инв. № 168:055-9290

Том 1 прошит



000006833001

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
ГОЛИЦЫНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО "МОБТИ"

(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) _____
Город (др. поселение) _____
Район города (микрорайон) _____
Улица (пер.) _____
Дом № _____ Строение _____ Корпус _____
Местоположение (при отсутствии адреса) Одинцовский р-н, в районе дер. Сивково, КИЗ Зеленая роща-1, уч. 450, 460

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>168:054-9290</u>
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 03 июня 2011 г.



Руководитель комплексной
производственной группы
М.П.

(подпись)

О.В. Пузанкова

Пузанкова О.В.

(Фамилия И. О.)

КОПИЯ

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	№ стр.
1	1. Общие сведения	3
2	2. Состав объекта	4
3	3. Сведения о правообладателях объекта	5
4	4. Ситуационный план	6
5	5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	6. поэтажный план	8-11
7	7. Экспликация к поэтажному плану	12
8	8. Отметки об обследованиях	12

стр. 2

КОПИЯ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	
4	Общая площадь жилого дома	<i>571,3</i>
5	Жилая площадь жилого дома	<i>184,8</i>
6	Число этажей надземной части	<i>3</i>
7	Число этажей подземной части	<i>.1</i>
8	Примечание	<i>Официально присвоенный (почтовый) адрес объекта отсутствует. Вид, наименование и назначение объекта указаны заявителем. Разрешение на строительство не предъявлено лит. А - жилой дом лит. А1 - цокольный этаж лит. а - терраса</i>

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

стр. 3

КОПИЯ

2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование здания, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь, застройка кв. м	Высота, м	Объем, куб. м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления отчета, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Жилый дом:										
A	жилой дом		кирпичные	общая площадь жилых помещений	кв. м	419,3		4,32	2 205	1 303 128,00
A1	показанный этаж		блочные	общая площадь жилых помещений	кв. м	151,8	191,9	2,00	499	520 176,00
a	терраса		без барьера	-	-	-	42,7			32 304,00
									Итого	1 855 608,00
Служебные постройки:										
Г	бани		кирпичные	-	-	-	75,6	2,47	187	150 432,00
Г1	гараж		кирпичные	-	-	-	93,0	2,35	219	11 400,00
Г2	ипотека		без барьера	-	-	-	35,3			1 496,00
									Итого	2 798 88,00
Сооружения:										
Г3	колодезь дренажный		железобетонный	площадь	кв. м	0,8	0,8			7036,00
№1	забор		металлический	протяженность	м	223,4		3,00		397 296,00
									Итого	404 352,00
									Всего	2 539 848,00

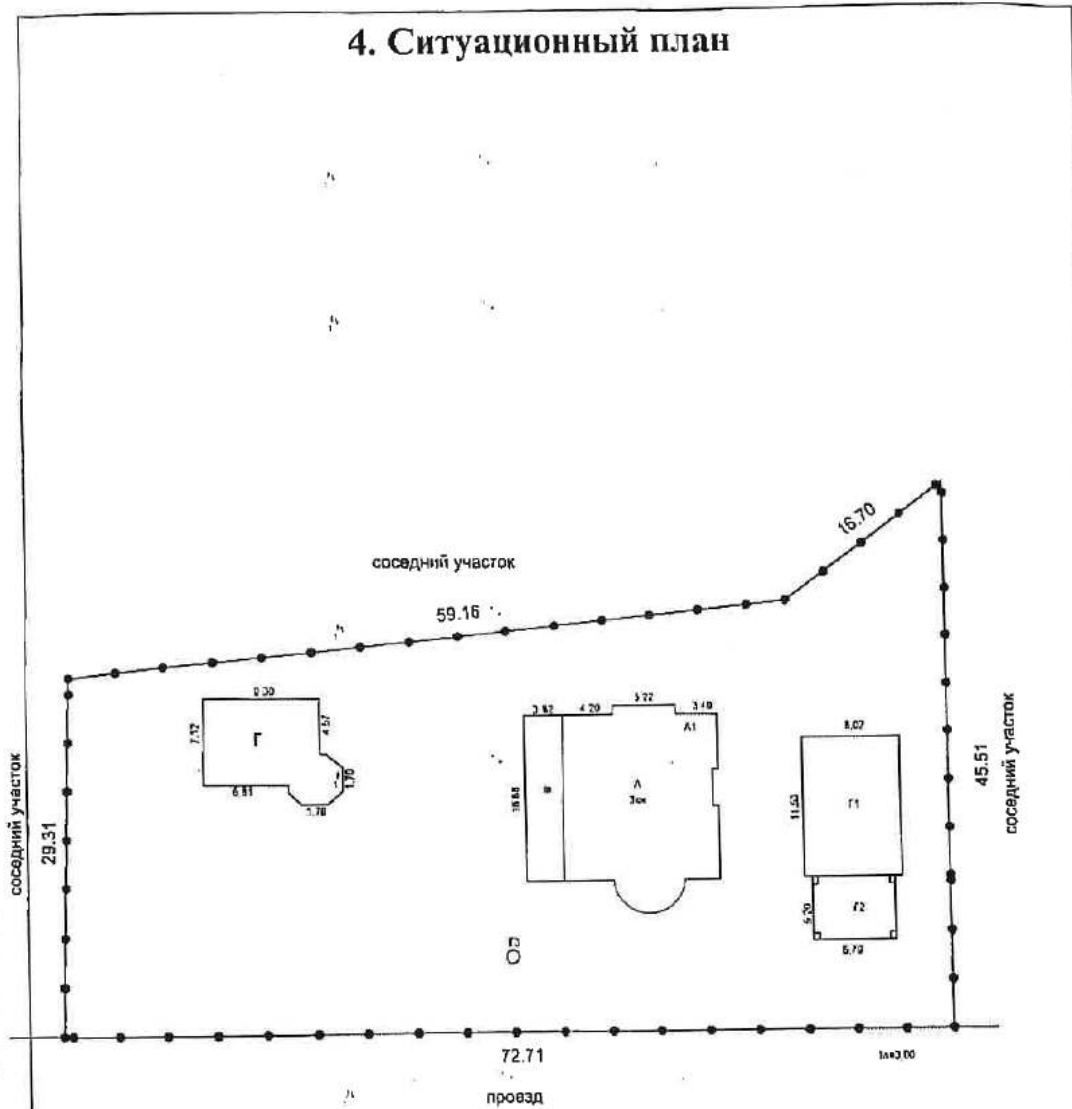
КОПИЯ

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)	ФНО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

КОПИЯ

4. Ситуационный план



Наименование ОТИ				
ГОЛИЦЫНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО "МОБТИ"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Пузанкова О.В.	Дата	Адрес объекта Одинцовский р-н, в районе дер. Сивково, КНЗ Зеленая роща-1, уч. 450, 460	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		Подпись		

(Handwritten signature)

КОПИЯ

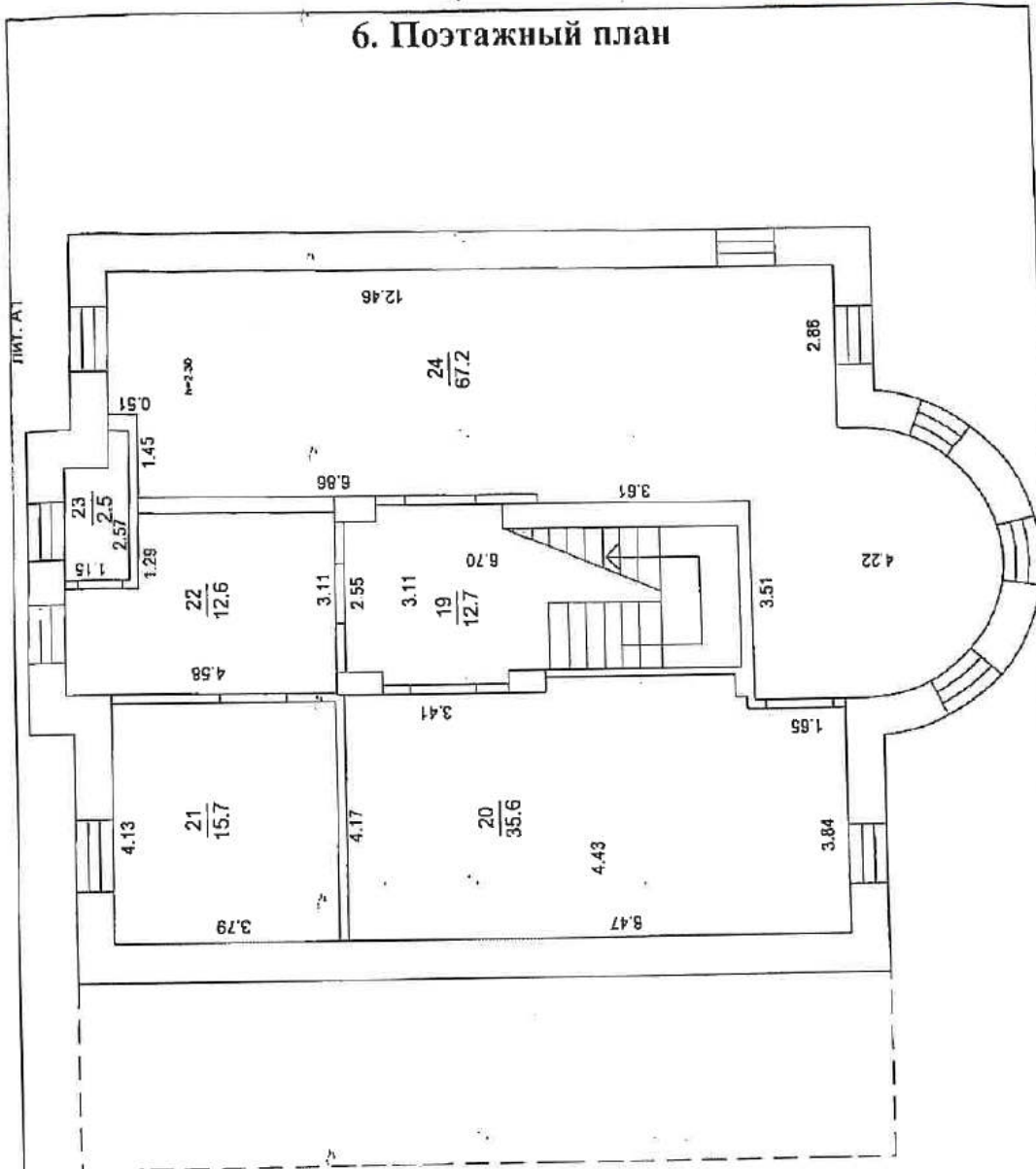
5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Электро снабжение (кв.м)
	центральный	автономный	центральный	автономный	центральный	автономный	центральный	автономный	центральный	автономный	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A											110,5
A1											151,8
Всего											371,3

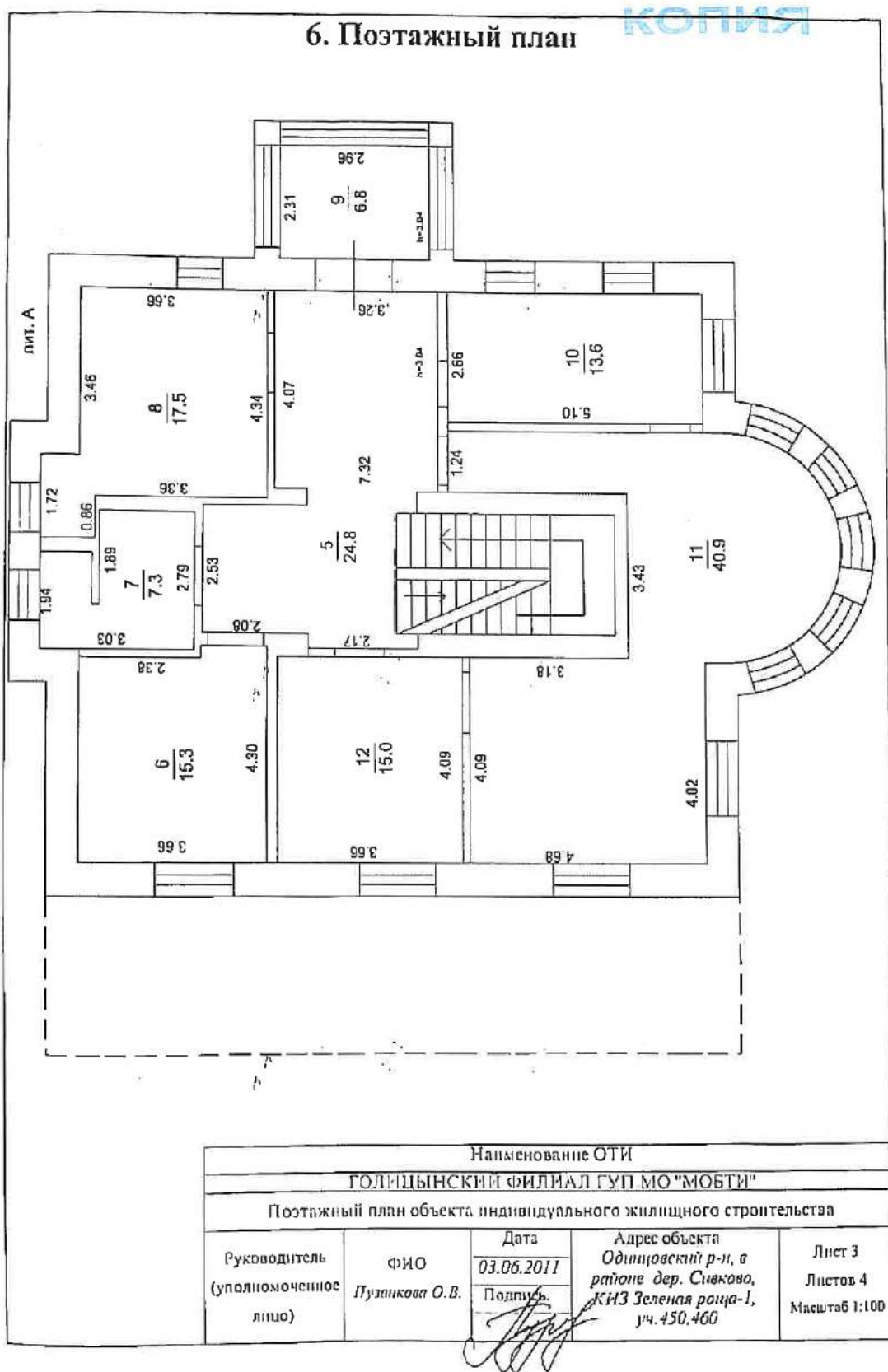
№ на плане (литера)	Другие элементы благоустройства
1	13

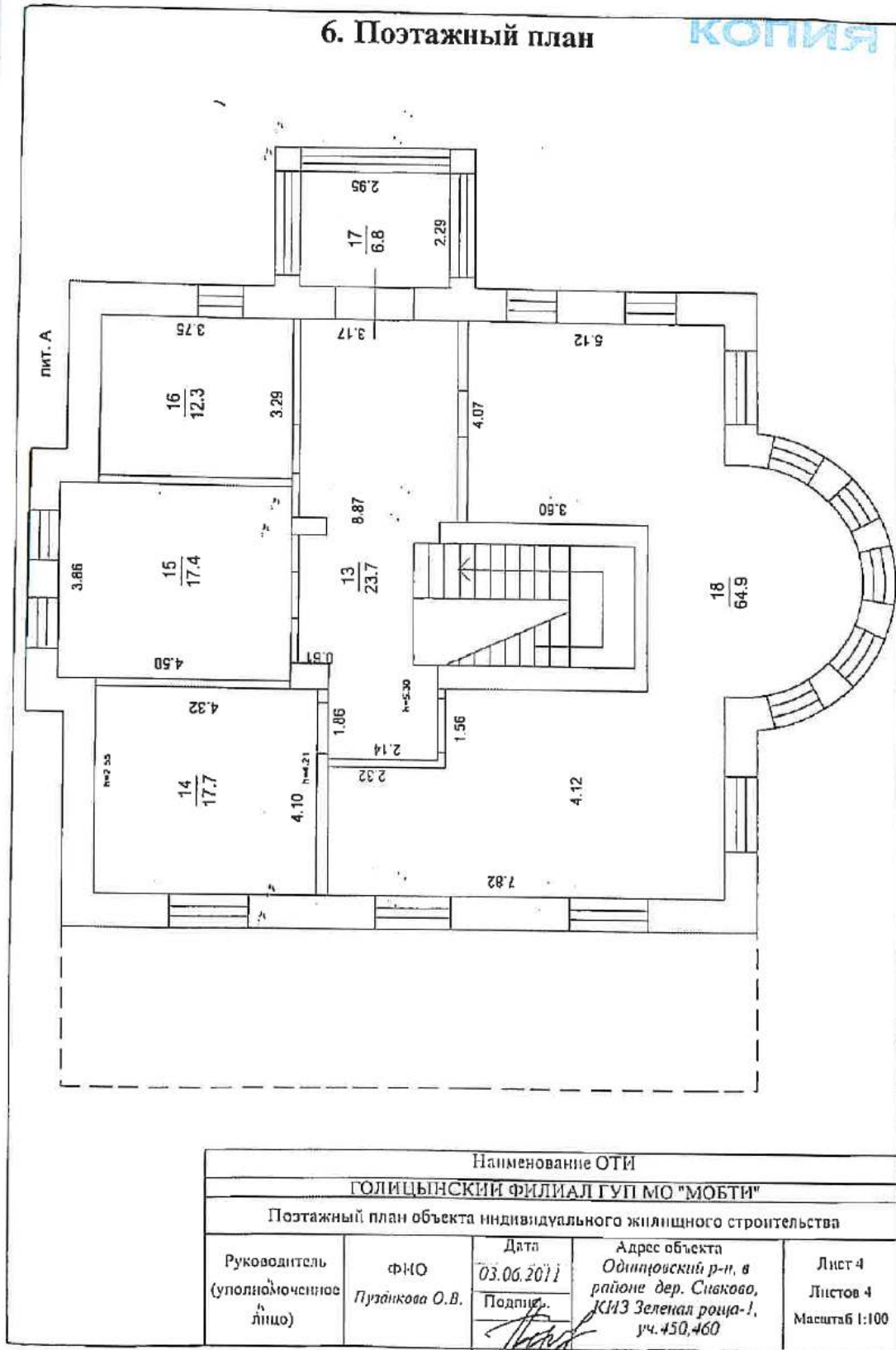
КОПИЯ

6. поэтажный план



Наименование ОТИ				
ГОЛИЦЫНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО "МОБТИ"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Пузаикова О.В.	Дата 03.06.2011	Адрес объекта Одинцовский р-н, в районе дер. Спавково, КНЗ Зеленая роща-1, уч. 450, 460	Лист 1 Листов 4 Масштаб 1:100
		Подпись <i>[Signature]</i>		





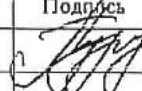
КОПИЯ

7. Экспликация к поэтажному плану на жилой дом

Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану	Номер комнаты по плану	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
						из них		площадь помещений вспомогательного использования (подвальный, балконов, террас, к.н.н)				
						жилая	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А1	подвальн	1	19	подсобная	12,7	12,7		12,7				
А1			19	площадки под лестницей	5,5	5,5		5,5				
А1			20	подсобная	35,6	35,6		35,6				
А1			21	подсобная	15,7	15,7		15,7				
А1			22	подсобная	12,6	12,6		12,6				
А1			23	подсобная	2,5	2,5		2,5				
А1			24	подсобная	67,2	67,2		67,2				
в	1	1	1	терраса	12,3				12,3			
А			2	подсобная	111,8	111,8		111,8				
А			3	подсобная	10,0	10,0		10,0				
А			4	подсобная	13,7	13,7		13,7				
А	2	1	5	подсобная	24,8	24,8		24,8				
А			6	жилая	15,3	15,3	15,3					
А			7	подсобная	7,3	7,3		7,3				
А			8	подсобная	17,5	17,5		17,5				
А			9	подсобная	6,8	6,8		6,8				
А			10	жилая	13,6	13,6	13,6					
А			11	жилая	40,9	40,9	40,9					
А			12	жилая	15,0	15,0	15,0					
А	3	1	13	подсобная	23,7	23,7		23,7				
А			14	жилая	17,7	17,7	17,7					
А			15	жилая	17,4	17,4	17,4					
А			16	подсобная	12,3	12,3		12,3				
А			17	подсобная	6,8	6,8		6,8				
А			18	жилая	64,9	64,9	64,9					
Итого по зданию					583,6	571,3	184,8	386,5	12,3			

Комментарии

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
03 июня 2011 г.	Радзишевская Г.О.		Пузикова О.В.	

Паспорт выдан "06" июля 2011 г.







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2009 г.

Дата регистрации в реестре

№ 545

Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Шубин
Игорь Юрьевич**

ИНН 352524750251

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2021 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006008-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шубину Игорю Юрьевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

**ПОЛИС / ДОГОВОР № 8304R/776/0000031/20
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

«23» января 2020 г.

г. Вологда
Настоящий Полис заключен на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика в отношении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за установленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя Регионального отделения в г. Вологда Ярославского филиала Некрасова Артемия Валериевича, действующего на основании Доверенности № 10868/20N от «24» ноября 2020 года

СТРАХОВАТЕЛЬ Шубин Игорь Юрьевич
Является членом профессионального объединения оценщиков Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков».

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «13» января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «12» января 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 000,00	
1 000 000,00	1 360,00	
3 000 000,00	2 300,00	
5 000 000,00	3 200,00	V
7 000 000,00	4 400,00	
10 000 000,00	5 950,00	
15 000 000,00	8 500,00	

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «13» января 2021г. в соответствии со счетом Страховщика.

Неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный Договором срок является для Сторон настоящего Договора страхования выражением воли Страхователя (Выгодоприобретателя) на отказ от Договора страхования. При этом договор страхования расторгается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, которая не была уплачена полностью или частично, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении настоящего Договора.

Страховщик обязан проинформировать страхователя о факте просрочки уплаты очередного страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме, а также о последствиях таких нарушений таким способом, согласованным со страхователем при заключении договора страхования. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством РФ.

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

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 37 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, указанных в п. 10.16 Правил страхования.

Полис № 8304R/776/0000031/20

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б тел./факс: (495)788 0 999

www.alfastrah.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31Б.</p> <p>После получения полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины, причинно-следственную связь между действиями / бездействием Страхователя и наступившим событием, размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) – в течение 10 рабочих дней принять решение о выплате либо решение об отказе в выплате страхового возмещения. О решении об отказе в выплате Страховщик обязан незамедлительно письменно уведомить Страхователя. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховщик вправе в этот период обратиться к Страхователю (Выгодоприобретателю) за дополнительной информацией по убытку.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p> <p>При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Полису информацию.</p> <p>Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 02.11.2015г.</p>

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»
 Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
 Региональное отделение в г. Вологда
 Россия, 160000, Вологодская область,
 г. Вологда, Советский проспект, д. 15
 ИНН 7713058834 КПП 772501001
 Расчетный счет № 407018105018500003373
 в АО «АЛЬФА-БАНК»
 к/с 30101810200000000593
 Тел. (8172) 72-99-36
 От имени **СТРАХОВЩИКА**

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Шубин Игорь Юрьевич
 г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 58, кв. 8
 Паспорт: серия 1901 номер 234937, выдан 21.08.2001 г.,
 УВД города Вологды, код подразделения 352-001,
 ИНН: 352524750251
 E-mail: igorshubin35@mail.ru
 Телефон: +7-905-296-62-25
*Правила страхования получил,
 с условиями страхования ознакомлен и согласен*

М.П. _____ /Некрасов А.В./
 Договор - первичный, - перезаключение Договора №: 8304R/776/00033/19
 Исполнитель Чумакова В.А.

 /Шубин И.Ю./

Полис № 8304R/776/0000031/20

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagornyy proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1860812053**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашица, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» НОЯБРЯ 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Консультационно-аналитический центр «РосЭксперт» Юридический адрес г.Вологда, Торговая пл., д.5, к. 24 г. Вологда, Торговая пл., д.5, к. 24 ИНН: 3525089212 Р/сч: 40702810012250100492 в Вологодском отделении №8638 СБ РФ г.Вологда К/сч: 30101810900000000644 БИК: 041909644 Тел 8172 76-95-29
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 24.11.2020г. по 24 часа 00 минут 23.11.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 24.11.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 800 (Семь тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1860812053 от 17.11.2020 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Фадеев Алексей Викторович Код 16287089

Экземпляр и оригинал договора страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



/ Жиромский М.Б. /



/ Тюринов А.В. /