



**АЛТУМ БИЗНЕС
КОНСАЛТИНГ**
ОЦЕНКА. ЭКСПЕРТИЗА

ОТЧЕТ №062/2022

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – жилой дом (кадастровый номер 50:20:0080203:376) общей площадью 470,6 м², назначение: жилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год постройки 2016, расположенный на двух земельных участках (кадастровые номера 50:20:0080220:9 и 50:20:0080220:4) площадью 1 500 м² и 1 500 м² соответственно, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП

ЗАКАЗЧИК:

Финансовый управляющий Киданова Евгения Ивановича
Саргсян Офелия Гамлетовна

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:

Договор №062/2022 от «24» июня 2022 года

ДАТА ОЦЕНКИ:

«01» августа 2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

«09» августа 2022 г.

Москва 2022

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 062/2022

Настоящее заключение подготовлено «09» августа 2022 г. обществом с ограниченной ответственностью «Альтум Бизнес Консалтинг» (ООО «АБК») на основании Отчета №062/2022 и является его неотъемлемой частью.

В соответствии с Договором №062/2022 от «24» июня 2022 года специалистами ООО «АБК» оказаны услуги по независимой оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – жилой дом (кадастровый номер 50:20:0080203:376) общей площадью 470,6 м², назначение: жилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год постройки 2016, расположенный на двух земельных участках (кадастровые номера 50:20:0080220:9 и 50:20:0080220:4) площадью 1 500 м² и 1 500 м² соответственно, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Восток, уч. 10, 11, ГП, и принадлежащего на праве собственности Киданову Евгению Ивановичу, и «09» августа 2022 г. составлен настоящий Отчет №062/2022.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Оценщике и Заказчике	
Заказчик оценки	Финансовый управляющий гражданина Киданова Евгения Ивановича Саргсян Офелия Гамлетовна Почтовый адрес: 170100, Тверь-100, а/я 402 ИНН 771911948807; СНИЛС 001-251-347 72 р/с 40817810363001586173 в Тверское отделение № 8607 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810700000000679; БИК 042809679 Ф.И.О. получателя: Киданов Евгений Иванович Тел: +7(920)158-72-07 e-mail: sargsyanO@yandex.ru
Исполнитель (оценочная организация)	Общество с ограниченной ответственностью «Альтум Бизнес Консалтинг» (ООО «АБК») Место нахождения: 115035, город Москва, ул. Пятницкая, д.18, стр. 3, этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 5. Почтовый адрес: Место нахождения: 115035, город Москва, ул. Пятницкая, д.18, стр. 3, этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 5. ИНН 7709573212, КПП 770501001, ОГРН 1047796788522 от 19 октября 2004 г. Договор (Полис) обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0346R/776/0000003/22 от 30.06.2022 г. выдан АО «АльфаСтрахование»; срок действия договора страхования: с 02.07.2022 г. по 01.07.2023 г. включительно; страховая сумма по всем страховым случаям: 300 000 000 (Триста миллионов рублей 00 копеек).

<p>Оценщик (квалификация специалиста)</p>	<p>Специалист-оценщик 1 категории Федулов Александр Александрович - член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный №2639, свидетельство №000596 от 16.01.2019 г.).</p> <p>Диплом о профессиональной подготовке ВСВ №1715156 от 29.12.2005 г.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №478172 от 02.09.2009 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по дополнительной профессиональной программе «Управление интеллектуальной собственностью в цифровой экономике» рег. №46-16-01201/20 от 17.01.2020 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024869-1 от 15.07.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024870-2 от 15.07.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №0278141-3 от 10.08.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».</p> <p>Страховое АО «ВСК». Страховой полис № 210E0B40R1621, страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб., период страхования с 13.08.2021 г. по 12.08.2022 г.</p>
<p>Привлеченный Эксперт</p>	<p>Эксперт Понкратов Александр Евгеньевич Действительный член Союза лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований «Палата судебных экспертов им. Ю.Г. Корухова» («СУДЭКС») (127018, Россия, г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр. 15, тел.: +7 (495) 745-09-77, e-mail: sudex@sudex.ru, сайт https://sudex.ru), регистрационный номер в Реестре членов «СУДЭКС» №3380.</p> <p>Базовое высшее образование: Высшее строительно-техническое образование: Московский государственный строительный университет (диплом государственного образца АВС 5017030, регистрационный номер 85430 от 18.06.1999 г.), инженер по специальности: «Промышленное и гражданское строительство».</p>
<p>Сведения об оцениваемом объекте</p>	
<p>Объект оценки</p>	<p>Объекты недвижимого имущества – жилой дом (кадастровый номер 50:20:0080203:376) общей площадью 470,6 м², назначение: жилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год постройки 2016, расположенный на двух земельных участках (кадастровые номера 50:20:0080220:9 и 50:20:0080220:4) площадью 1 500 м² и 1 500 м² соответственно, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Выходы, уч. 10, 11, ГП</p>
<p>Права на объект оценки</p>	<p>Право собственности Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477495932 от 01.07.2022 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477491990 от 01.07.2022 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/477497110 от 01.07.2022 г.</p>

Собственник	Киданов Евгений Иванович
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель и задачи проведения оценки	Цель оценки заключается в определении итоговой рыночной стоимости объекта оценки для использования информации о стоимости Объекта оценки для целей реализации имущества должника.
Используемые стандарты оценки	
1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.); 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.); 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.); 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.); 5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом оценщиков «ЭС» 31.08.2010 г. (Протокол 4/210 от 31.08.2010 г.) с изменениями и дополнениями от 24.05.2017 г., утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» 24.05.2017 г. (Протокол 36/2017 от 24.05.2017 г.).	
Даты	
Дата оценки	«01» августа 2022 г.
Дата осмотра имущества	«29» июня 2022 г.
Период проведения оценки	«24» июня 2022 г. – «09» августа 2022 г.
Дата составления Отчета	«09» августа 2022 г.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришёл к выводу, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества – жилой дом (кадастровый номер 50:20:0080203:376) общей площадью 470,6 м², назначение: жилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год постройки 2016, расположенный на двух земельных участках (кадастровые номера 50:20:0080220:9 и 50:20:0080220:4) площадью 1 500 м² и 1 500 м² соответственно, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП, по состоянию на «01» августа 2022 г. составляет:

29 415 000 (Двадцать девять миллионов четыреста пятнадцать тысяч) руб.

в том числе:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Вид имущества	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
1	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, ГП	50:20:0080220:9	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства	1 500	3 339 000
2	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 11, ГП	50:20:0080220:4	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства	1 500	3 339 000
3	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП	50:20:0080203:376	Жилой дом	470,6	22 737 000
	ИТОГО				29 415 000

Специалист-оценщик

_____ А.А. Федулов

Заключение и Отчет утвердил:
Генеральный директор ООО «АБК»

_____ М.В. Савостьянов

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ -----	8
1.1. Задание на оценку-----	8
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности -----	9
1.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки -----	10
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки -----	10
1.5. Определение вида оцениваемой стоимости -----	12
1.6. Последовательность определения стоимости объекта оценки-----	13
1.7. Сведения о Заказчике оценки-----	14
1.8. Сведения об Оценщике и Исполнителе -----	14
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах -----	16
1.10. Основные факты и выводы-----	16
ЧАСТЬ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	18
2.1. Основные сведения -----	18
2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки -----	18
2.3. Количественные и качественные характеристики местоположения объекта оценки -----	23
2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки -----	26
2.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта капитального строительства-----	31
2.6. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки -----	31
2.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки-----	31
2.8. Описание степени ликвидности объекта оценки -----	35
ЧАСТЬ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ -----	36
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта-----	36
3.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране -----	36
3.1.2. Методические и организационные вопросы оценочной деятельности в условиях пандемии и спецоперации ВС РФ на Украине -----	44
3.1.3. Социально-экономическое развитие Московской области в I квартале 2022 года -----	45
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект -----	48
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект -----	48
3.3.1. Анализ рынка загородной недвижимости Московского региона за I квартал 2022 года -----	48
3.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков и жилых домов-----	54
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости -----	59
3.4.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость недвижимого имущества -----	59
3.4.2. Анализ внутренних факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимого имущества (сегмент рынка земельных участков)-----	59
3.4.3. Анализ внутренних факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимого имущества (сегмент рынка жилых домов) -----	66
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта -----	76
ЧАСТЬ 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ -----	78
4.1. Общее описание подходов оценки имущества-----	78
4.2. Затратный подход-----	78
4.3. Сравнительный подход -----	79
4.4. Доходный подход -----	81
4.5. Согласование результатов оценки -----	82
4.6. Выбор подходов к оценке рыночной стоимости-----	82
ЧАСТЬ 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ -----	83
5.1. Определение стоимости земельных участков -----	83
5.2. Определение стоимости земельного участка методом сравнения продаж (предложений) -----	84
5.3. Согласование результатов оценки стоимости земельного участка -----	96
5.4. Определение затрат на замещение объектов капитального строительства-----	96
5.5. Определение стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода -----	106
ЧАСТЬ 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ -----	107
ЧАСТЬ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ -----	123
7.1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости -----	123

ЧАСТЬ 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	125
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА)-----	126
СПИСОК ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ -----	127
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ-----	129
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1-----	133
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2-----	145
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3-----	167
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4-----	172

Часть 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.1

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества – жилой дом (кадастровый номер 50:20:0080203:376) общей площадью 470,6 м ² , назначение: жилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год постройки 2016, расположенный на двух земельных участках (кадастровые номера 50:20:0080220:9 и 50:20:0080220:4) площадью 1 500 м ² и 1 500 м ² соответственно, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Вид имущества	Площадь, м ²
	1	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, ГП	50:20:0080220:9	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства	1 500
	2	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 11, ГП	50:20:0080220:4	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства	1 500
	3	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП	50:20:0080203:376	Жилой дом	470,6
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (подробное описание) приведены в Части 2 «Описание объекта оценки» настоящего Отчета. • Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в разделе 1.3. настоящего Отчета. • Предоставленные Заказчиком и использованные при проведении оценочных работ по оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества документы в копиях, согласно статье 11 ФСО-3, прилагаются в Приложении №2 к настоящему Отчету. 				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки				
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p style="text-align: center;">Право собственности</p> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477495932 от 01.07.2022 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477491990 от 01.07.2022 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/477497110 от 01.07.2022 г.				
Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Информация приведена в разделе 2.2 настоящего Отчета об оценке				
Имущественные права на объект оценки	<p style="text-align: center;">Право собственности</p> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477495932 от 01.07.2022 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477491990 от 01.07.2022 г.				

	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/477497110 от 01.07.2022 г..
Собственник	Киданов Евгений Иванович
Обладатель имущественных прав (субъект права)	Финансовый управляющий Киданова Евгения Ивановича Саргсян Офелия Гамлетовна
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Допущения и ограничения, выявленные при осуществлении оценочных услуг и использованные при проведении оценки, указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета об оценке.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки будет использован для использования информации о стоимости Объекта оценки для целей реализации имущества должника
Дата оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки)	Оценка рыночной стоимости проводится по состоянию на «01» августа 2022 г. «...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
Особенности проведения осмотра объекта оценки/основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Отсутствуют, осмотр проведен «29» июня 2022 г.
Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости	Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку. В соответствии с заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Рыночная стоимость объекта оценки определялась на основании Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), являющегося основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом оценщиков «ЭС» 31.08.2010 г. (Протокол 4/210 от 31.08.2010 г.) с изменениями и дополнениями от 24.05.2017 г., утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» 24.05.2017 г. (Протокол 36/2017 от 24.05.2017 г.).

Применение федеральных стандартов оценки обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации, и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения стандартов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обусловлена тем, что стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации. Указанные стандарты определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

1.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком для проведения оценки предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477495932 от 01.07.2022 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477491990 от 01.07.2022 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/477497110 от 01.07.2022 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости № 99/2022/477504118 от 01.07.2022 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости № 99/2022/477502218 от 01.07.2022 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости № 99/2022/477498702 от 01.07.2022 г.
- Технический план объекта: жилой дом, кадастровый номер: 50:20:0080203:376.

Предоставленные Заказчиком и использованные при проведении оценочных работ по оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества документы в копиях, согласно статье 11 ФСО-3, прилагаются в Приложении №2 к настоящему Отчету №062/2022.

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Допущения, на которых основывается оценка

- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на объект оценки, не проводилась. В дальнейших расчетах Оценщик исходил из того, что на объект оценки и/или его элементы имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

- При проведении анализа и расчетов Исполнитель использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Исполнитель оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.

- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности.

Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- От Оценщика и Исполнителя не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

- Исполнитель, Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

- Оценка производилась в предположении отсутствия ограничений и обременений объекта оценки.

Допущения, использованные при проведении оценки

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы объектов недвижимости (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, которые не идентифицируемы визуально).

- Все расчеты производились Оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel» с применением повышенной точности. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей (различное округление). Конечные значения получены при использовании точных данных. В связи с вышеуказанным при пересчете конечных значений с использованием округленных данных может возникать незначительная погрешность.

- Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления с указанием на наличие/отсутствие в его составе НДС.

- Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии COVID-19 и специальной военной операции России на Украине в 2022 году на ценообразование рынка объекта оценки.

- Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

- При проведении оценки для подтверждения границ и площадей жилого дома был привлечен Эксперт (специалист-строитель), Понкратов Александр Евгеньевич. Эксперт является действительным членом Союза лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований «Палата судебных экспертов им. Ю.Г. Корухова» («СУДЭКС») (127018, Россия, г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр. 15, тел.:

+7 (495) 745-09-77, e-mail: sudex@sudex.ru, сайт <https://sudex.ru>), регистрационный номер в Реестре членов «СУДЭКС» №3380.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Ни Исполнитель, ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляют собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей, указанных в данном Отчете.
- Оценщик не делал никаких предположений относительно расходов на реализацию или налогов, которые могут возникнуть в случае отчуждения оцениваемого имущества. В настоящей оценке расходы по реализации объекта оценки не учитываются.
- В условиях пандемии COVID-19 и специальной военной операции России на Украине в 2022 году значительно возрастает рыночная неопределенность и после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

1.5. Определение вида оцениваемой стоимости

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Целью настоящей работы является определение стоимости объекта недвижимости для использования информации о стоимости Объекта оценки для целей реализации имущества должника.

В качестве базы оценки (вид стоимости) для оцениваемого объекта недвижимого имущества выбрана рыночная стоимость.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, «под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, на дату оценки располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон 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 продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

1.6. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки рыночной стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

1.7. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.7.1.

Наименование	Финансовый управляющий гражданина Киданова Евгения Ивановича Саргсян Офелия Гамлетовна
Реквизиты юридического лица	Почтовый адрес: 170100, Тверь-100, а/я 402 ИНН 771911948807; СНИЛС 001-251-347 72 р/с 40817810363001586173 в Тверское отделение № 8607 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810700000000679; БИК 042809679 Ф.И.О. получателя: Киданов Евгений Иванович Тел: +7(920)158-72-07 e-mail: sargsyanO@yandex.ru

1.8. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Сведения об Оценщике (квалификация специалиста-оценщика)

Таблица 1.8.1.

Фамилия, имя, отчество	Федулов Александр Александрович
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство Оценщика в СРО-оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный №2639, свидетельство №000596 от 16.01.2019 г.)
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024869-1 от 15.07.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024870-2 от 15.07.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №0278141-3 от 10.08.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».
Стаж работы в оценочной деятельности	более 15 лет (с 2006 г.)
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке ВСВ №1715156 от 29.12.2005 г. Диплом о профессиональной переподготовке ППИ-И №478172 от 02.09.2009 г. Удостоверение о повышении квалификации в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по дополнительной профессиональной программе «Управление интеллектуальной собственностью в цифровой экономике» рег. №46-16-01201/20 от 17.01.2020 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховое АО «ВСК». Страховой полис № 210E0B40R1621, страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб., период страхования с 13.08.2021 г. по 12.08.2022 г.
Сведения о независимости оценщика	Федулов А.А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости оценщика, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

	<p>Оценщик Федулов А.А. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Федулов А.А. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер вознаграждения оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>
Контактная информация	тел.: +7 (903) 377-24-62, e-mail: bravekeeper@yandex.ru
Место нахождения оценщика	115035, город Москва, ул. Пятницкая, д.18, стр. 3, этаж 1, помещение II, ком. 2

Сведения об Исполнителе (оценочная организация)

Таблица 1.8.2.

Полное наименование юридического лица, с которым специалист-оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Альтум Бизнес Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1047796788522
Дата присвоения ОГРН	19 октября 2004 года
Местонахождение юридического лица	Российская Федерация, 115035, город Москва, ул. Пятницкая, д.18, стр. 3, этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 5
Контактная информация	Почтовый адрес: 115035, город Москва, ул. Пятницкая, д.18, стр. 3, этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 5; +7 (499) 714-14-87, 9-22-89, +7 (903) 166-55-07, http://altum-bc.ru/
Сведения о страховании ответственности	<p>Договор (Полис) обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0346R/776/0000003/22 от 30.06.2022 г. выдан АО «АльфаСтрахование»; срок действия договора страхования: с 02.07.2022 г. по 01.07.2023 г. включительно; страховая сумма по всем страховым случаям: 300 000 000 (Триста миллионов рублей 00 копеек).</p>
Сведения об аккредитации в Ассоциации профессиональных арбитражных управляющих	Свидетельство об аккредитации в Ассоциации «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» серия ОЦ №1492, выдано на основании решения от 07 июня 2022 г. Свидетельство действительно до окончания процедуры реализации имущества Киданова Евгения Ивановича (дело №А40-71606/17).
Сведения о независимости оценочной организации	Общество с ограниченной ответственностью «Альтум Бизнес Консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных

	<p>ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Альтум Бизнес Консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>
--	---

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Требования о независимости выполнены. На дату подписания Договора №062/2022 от «24» июня 2022 года сторонам неизвестно о нарушениях требований к независимости оценщика и организации, с которой оценщик заключил договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и стороны обязуются извещать друг друга о возникновении таких обстоятельств.

1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Сведения о привлекаемом к проведению оценки и подготовке отчета об оценке Эксперте (специалист-строитель)

Таблица 1.9.1.

Фамилия, имя, отчество	Понкратов Александр Евгеньевич
Наименование и место нахождения экспертной организации; реквизиты документа, подтверждающего членство в палате экспертов	Действительный член Союза лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований «Палата судебных экспертов им. Ю.Г. Корухова» («СУДЭКС») (127018, Россия, г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр. 15, тел.: +7 (495) 745-09-77, e-mail: sudex@sudex.ru, сайт https://sudex.ru), регистрационный номер в Реестре членов «СУДЭКС» №3380.
Сведения об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области строительной экспертизы	Высшее строительно-техническое образование: Московский государственный строительный университет (диплом государственного образца АВС 5017030, регистрационный номер 85430 от 18.06.1999 г.), инженер по специальности: «Промышленное и гражданское строительство».
Стаж работы	с 1999 г.

1.10. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.10.1.

Порядковый номер Отчета	№062/2022 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая)
Основание для проведения оценки	Договор №062/2022 от «24» июня 2022 года
Дата оценки	Оценка (определение) рыночной стоимости проводится по состоянию на «01» августа 2022 г.
Период проведения оценки	«24» июня 2022 г. – «08» августа 2022 г.
Дата осмотра имущества	«29» июня 2022 г.
Дата составления Отчета	«08» августа 2022 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости указаны в разделе 1.4. Отчета об оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.10.2.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
- затратный подход	31 457 249 руб.
- сравнительный подход	27 372 449 руб.
- доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ)

В результате проведенных расчетов Оценщик пришёл к выводу, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества – жилой дом (кадастровый номер 50:20:0080203:376) общей площадью 470,6 м², назначение: жилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год постройки 2016, расположенный на двух земельных участках (кадастровые номера 50:20:0080220:9 и 50:20:0080220:4) площадью 1 500 м² и 1 500 м² соответственно, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП, по состоянию на «01» августа 2022 г. составляет:

29 415 000 (Двадцать девять миллионов четыреста пятнадцать тысяч) руб.

в том числе:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Вид имущества	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
1	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, ГП	50:20:0080220:9	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства	1 500	3 339 000
2	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 11, ГП	50:20:0080220:4	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства	1 500	3 339 000
3	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП	50:20:0080203:376	Жилой дом	470,6	22 737 000
	ИТОГО				29 415 000

Часть 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Основные сведения

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества – жилой дом (кадастровый номер 50:20:0080203:376) общей площадью 470,6 м², назначение: жилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год постройки 2016, расположенный на двух земельных участках (кадастровые номера 50:20:0080220:9 и 50:20:0080220:4) площадью 1 500 м² и 1 500 м² соответственно, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Восток, уч. 10, 11, ГП.

2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

В соответствии с предоставленными документами оцениваемое имущество на праве собственности принадлежит Киданову Евгению Ивановичу.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.2.1.

Наименование объекта	Вид права, субъект права	Право-подтверждающие документы	Существующие ограничения (обременения) права ¹
Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, кад. №50:20:0080220:9, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Восток, уч. 10, ГП	Собственность: Киданов Евгений Иванович	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/477497110 от 01.07.2022 г.	Ипотека
Земельный участок для индивидуального жилищного строительства, кад. №50:20:0080220:4, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Восток, уч. 11, ГП	Собственность: Киданов Евгений Иванович	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477491990 от 01.07.2022 г.	Ипотека
Жилой дом, кад. №50:20:0080203:376, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Восток, уч. 10, 11, ГП	Собственность: Киданов Евгений Иванович	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477495932 от 01.07.2022 г.	Ипотека

¹ Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:20:0080220:9
Дата присвоения кадастрового номера	17.04.2002

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Ершовский, д. Красные Восток, уч. 10, ГП
Площадь, кв.м	1500
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4832475.00
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	31.03.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50:20:09:01066
----------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-49/044/2013-088 от 26.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50:20:0080220:9-50/020/2017-2 отсутствует Ипотека № 50-50/020-50/066/008/2015-5374/1 от 13.01.2016

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:20:0080220:4
Дата присвоения кадастрового номера	17.04.2002

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Ершовский, д. Красные Востоды, уч. 11, ГП
Площадь, кв.м	1500
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4832475.00
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	23.03.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50:20:09:01067
----------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-49/044/2013-089 от 26.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50-50/020-50/066/008/2015-5375/1 от 13.01.2016
	Запрещение регистрации № 50:20:0080220:4-50/020/2017-2 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50-50/020-50/066/001/2016-5344/1 отсутствует

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:20:0080203:376
Дата присвоения кадастрового номера	29.09.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский район, д. Красные Востоды
Площадь, кв.м	470.6
Назначение	Жилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Бетонные
Год завершения строительства	2016

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	19267428.42
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	17.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50/049-50/049/008/2016-8013/1 от 08.12.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50-50/020-50/020/003/2016-4235/1 отсутствует

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 50-50/020-50/020/003/2016-4235/1 отсутствует
	Ипотека № 50-50/020-50/066/008/2015-5375/1 от 13.01.2016
	Запрещение регистрации № 50-50/020-50/020/003/2016-4234/1 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50-50/020-50/066/001/2016-5344/1 отсутствует
	Запрещение регистрации № 50-50/020-50/066/001/2016-5346/1 отсутствует
	Ипотека № 50-50/020-50/066/008/2015-5374/1 от 13.01.2016
	Запрещение регистрации № 50:20:0080203:376-50/020/2017-1 отсутствует

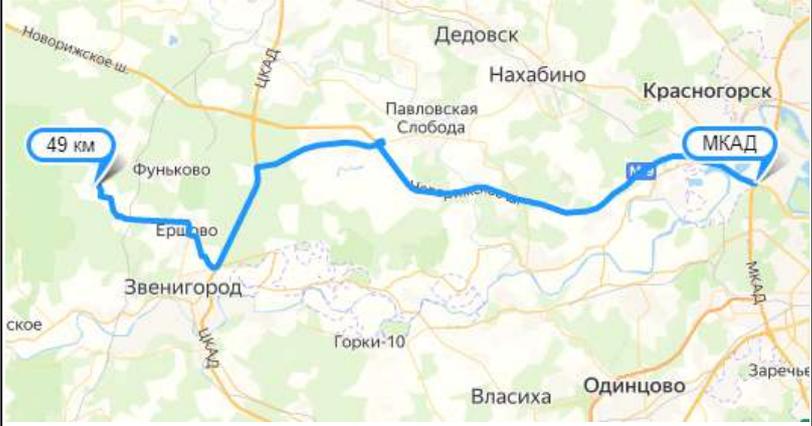
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
(<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

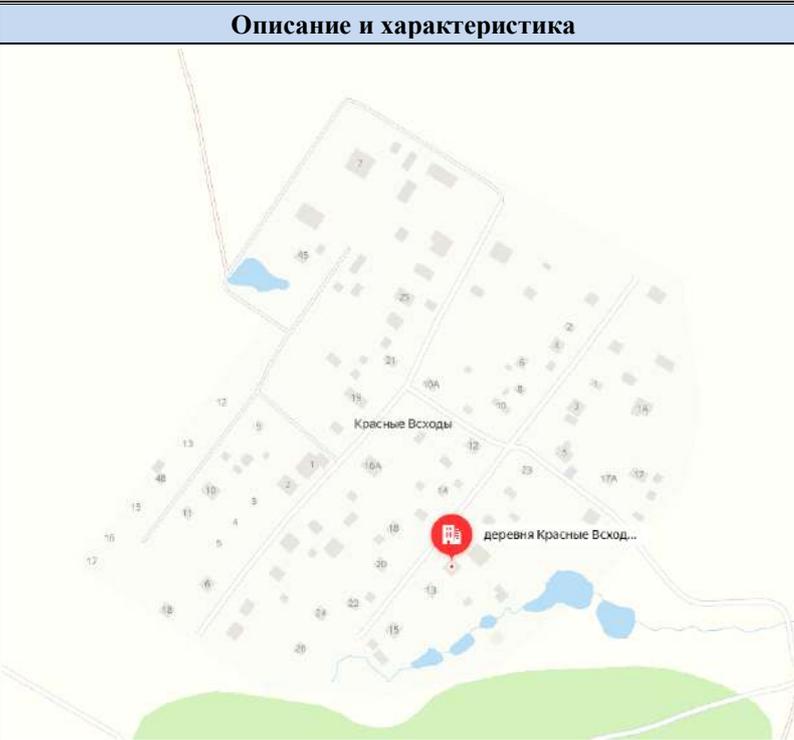
Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам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

2.3. Количественные и качественные характеристики местоположения объекта оценки

Количественные и качественные характеристики местоположения объекта оценки

Таблица 2.3.1.

Показатель	Описание и характеристика
Адрес объекта	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Выходы, уч. 10, 11, ГП
Район	Одинцовский район
Границы	Расположение объекта может быть определено в следующих границах: деревня Сурмино – север; деревня Ивашково – юг; коттеджный посёлок Звенигородский Лес – запад; трасса 46Н-07155 – восток.
Удаленность от МКАД	<p>49 км</p>  <p>Источники: https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html</p>
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Коттеджи, жилые дома
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная, остановка общественного транспорта – «Поворот на Красные Выходы». ~1 км.
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Состояние дорог, материал покрытия	Дороги асфальтобетонные с освещением
Плотность застройки	Низкая
Благоустройство территории	Асфальтобетонные подъезды, озеленение
Развитость инженерной инфраструктуры:	На ближайшей территории имеется отопление, водопровод, канализация, электроснабжение.
Деловая активность:	Отсутствует
Рельеф	Ровный
Уровень шума:	Низкий
Экологические характеристики	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует. Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было. Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.

Показатель	Описание и характеристика
<p>Месторасположение на карте:</p>	

Объект недвижимости расположен по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП.

Красные Востокы¹ – до 1939 года – Сосуниха) – деревня в Одинцовском районе Московской области, в составе сельского поселения Ершовское. До 2006 года Красные Востокы входили в состав Ершовского сельского округа.

Деревня расположена на северо-западе района, в междуречье реки Сторожки и её правого притока Кадочки, в 8 километрах на северо-запад от Звенигорода, высота центра над уровнем моря 193 м

Сельское поселение Ершовское² – праздничное муниципальное образование (сельское поселение) в составе Одинцовского района Московской области. Образовано в 2005 году.

Административный центр – село Ершово.

Население – 9 069 чел. (2019).

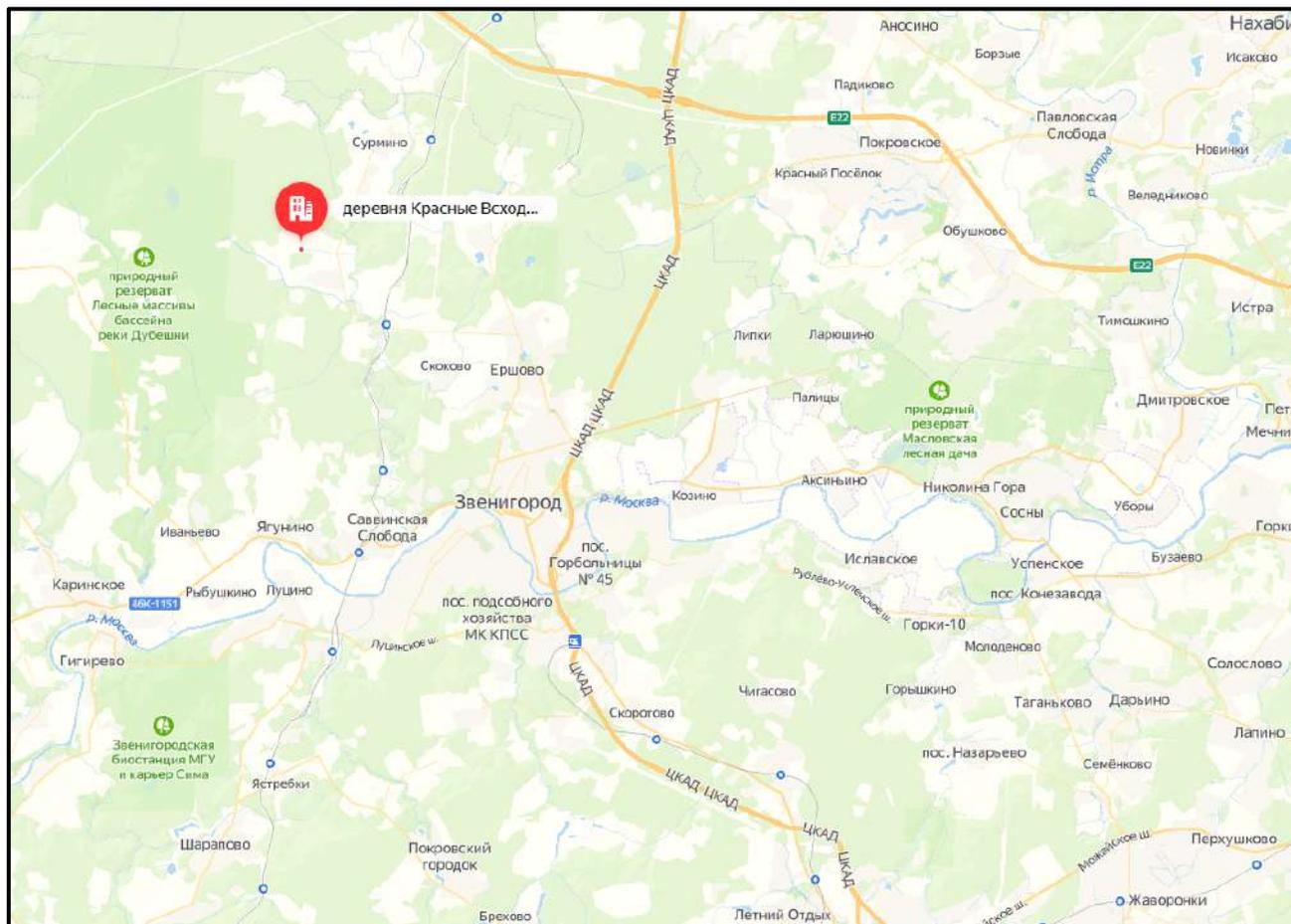
Границы муниципального образования определяются законом Московской области «О статусе и границах Одинцовского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований», в соответствии с которым сельское поселение Ершовское граничит с:

- Успенским сельским поселением (на юге и юго-востоке).
- Городским округом Звенигород (на юге).
- Никольским сельским поселением (на юге).
- Рузским районом (на западе).
- Истринским районом Московской области (на севере и северо-востоке)
- районом Кунцево города Москвы (площадка Конезавод, ВТБ).

Площадь территории сельского поселения — 32 205 га

¹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Красные_Востокы.

² [https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельское_поселение_Ершовское_\(Московская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельское_поселение_Ершовское_(Московская_область)).

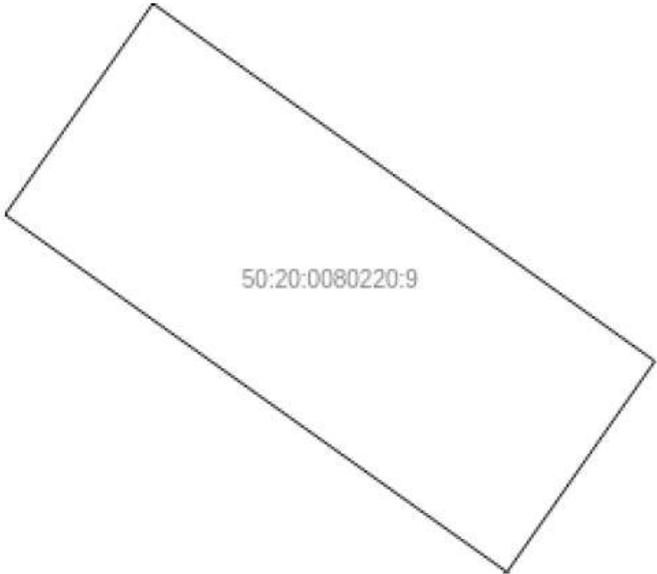
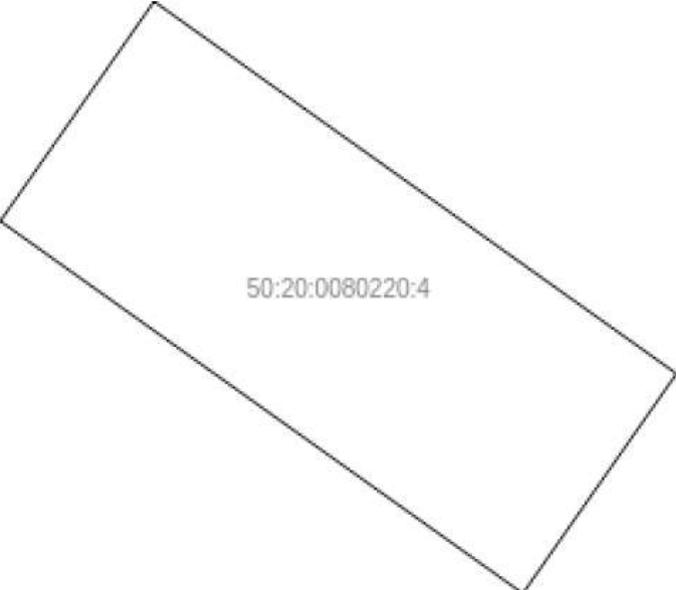


2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики земельных участков, на которых расположен объект капитального строительства

Таблица 2.4.1.

Показатель	Описание и характеристика	
Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Ершовский, д. КрасныеВсходы, уч. 10, ГП	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Ершовский, д. КрасныеВсходы, уч. 11, ГП
Имущественные права	Право собственности	Право собственности
Собственник	Киданов Евгений Иванович	Киданов Евгений Иванович
Обладатель имущественных прав (субъект права)	Финансовый управляющий Киданова Евгения Ивановича Саргсян Офелия Гамлетовна	Финансовый управляющий Киданова Евгения Ивановича Саргсян Офелия Гамлетовна
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы, технические документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/477497110 от 01.07.2022 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477491990 от 01.07.2022 г.
Ограничения (обременения) права	Ипотека	Ипотека
Кадастровый номер	50:20:0080220:9	50:20:0080220:4
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость, руб.	4 832 475,00	4 832 475,00
Площадь, кв.м.	1 500,0	1 500,0
Форма участка	Прямоугольная	Прямоугольная
Топография	Равнинный (ровный участок)	Равнинный (ровный участок)
Наличие коммуникаций	На участке имеются следующие инженерные коммуникации: отопление, водопровод, канализация, электроснабжение.	На участке имеются следующие инженерные коммуникации: отопление, водопровод, канализация, электроснабжение.
Наличие благоустройства	Территория огорожена.	Территория огорожена.
Состояние участка	Застроенный участок – жилой дом.	Застроенный участок – жилой дом.
Текущее использование	По функциональному назначению	По функциональному назначению
Рельеф, почвы, подземные воды	Рельеф участка спокойный. Земельных, инженерно-изыскательских работ оценщиком не проводилось, при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет вредоносных почв и подпочв. Подземные воды – при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет подземных вод, неблагоприятно влияющих на строения	Рельеф участка спокойный. Земельных, инженерно-изыскательских работ оценщиком не проводилось, при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет вредоносных почв и подпочв. Подземные воды – при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет подземных вод, неблагоприятно влияющих на строения

Показатель	Описание и характеристика	
Физический износ	Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), эксплуатация которых по разным причинам невозможна. Снос остатков строений не требуется, соответственно, признаки физического износа не выявлены.	Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), эксплуатация которых по разным причинам невозможна. Снос остатков строений не требуется, соответственно, признаки физического износа не выявлены.
Функциональное устаревание	Функциональное устаревание связано с засаливанием почв, заболачиванием, радиоактивным заражением, ветровой эрозией, смывом плодородного слоя. Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, признаки функционального устаревания отсутствуют.	Функциональное устаревание связано с засаливанием почв, заболачиванием, радиоактивным заражением, ветровой эрозией, смывом плодородного слоя. Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, признаки функционального устаревания отсутствуют.
Экономическое устаревание	Учитывая благоприятное окружение объекта, признаки экономического устаревания отсутствуют.	Учитывая благоприятное окружение объекта, признаки экономического устаревания отсутствуют.
План земельного участка	 <p>50:20:0080220:9</p>	 <p>50:20:0080220:4</p>

Показатель	Описание и характеристика			
Расположение на кадастровой карте	Земельный участок 50:20:0080220:9 Без координат границ обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, ГП Для индивидуального жилищного строительства			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="622 400 994 464">Информация</th> <th data-bbox="994 400 1384 464">Услуги</th> </tr> </thead> </table>		Информация	Услуги
	Информация	Услуги		
	Тип:	Объект недвижимости		
	Вид:	Земельный участок		
	Кадастровый номер:	50:20:0080220:9		
	Кадастровый квартал:	50:20:0080220		
	Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, ГП		
	Площадь уточненная:	1 500 кв. м		
	Статус:	Ранее учтенный		
	Категория земель:	Земли населённых пунктов		
	Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства		
	Форма собственности:	-		
	Кадастровая стоимость:	4 832 475 руб.		
дата определения:	01.01.2018			
дата утверждения:	-			
дата внесения сведений:	31.03.2022			
дата применения:	01.01.2022			
	Земельный участок 50:20:0080220:4 Без координат границ обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 11, ГП Для индивидуального жилищного строительства			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1384 400 1756 464">Информация</th> <th data-bbox="1756 400 2145 464">Услуги</th> </tr> </thead> </table>		Информация	Услуги
Информация	Услуги			
Тип:	Объект недвижимости			
Вид:	Земельный участок			
Кадастровый номер:	50:20:0080220:4			
Кадастровый квартал:	50:20:0080220			
Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 11, ГП			
Площадь уточненная:	1 500 кв. м			
Статус:	Ранее учтенный			
Категория земель:	Земли населённых пунктов			
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства			
Форма собственности:	-			
Кадастровая стоимость:	4 832 475 руб.			
дата определения:	01.01.2018			
дата утверждения:	-			
дата внесения сведений:	23.03.2022			
дата применения:	01.01.2022			

Количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства

Таблица 2.4.2.

Наименование	Характеристика
Краткая характеристика	Жилой дом
Адрес	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Вскходы, уч. 10, 11, ГП
Оцениваемые права:	Право собственности
Имущественные права:	Право собственности
Собственник	Киданов Евгений Иванович
Обладатель имущественных прав (субъект права)	Финансовый управляющий Киданова Евгения Ивановича Саргсян Офелия Гамлетовна
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/477495932 от 01.07.2022 г.
Ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	50:20:0080203:376
Кадастровая стоимость, руб.	19 267 428,42 руб.
Функциональное назначение	Жилое
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением
Общая площадь, м²	470,6
в том числе:	
цокольный этаж, м²	162,5
1 этаж, м²	199,2
2 этаж, м²	108,9
Площадь застройки, м²	Нет данных
Строительный объем, м³	Нет данных
Количество этажей	Цоколь, 1, 2
Год постройки	2016
Физический износ	Физическое состояние здания оценивается как хорошее, фасад без отделки. Состояние внутренней отделки – без внутренней отделки.
Функциональное устаревание	Признаки функционального устаревания не выявлены.
Экономическое устаревание	Учитывая благоприятное окружение объекта, признаки экономического устаревания отсутствуют.

Наименование	Характеристика		
<p>Месторасположение объекта на кадастровой карте</p>	<p>Здание 50:20:0080203:376 Московская область, Одинцовский район, д. Красные Востокы Жилой дом План ОКС → План КК → 📍 ☆</p>		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="683 342 1075 416">Информация</th> <th data-bbox="1075 342 1479 416">Услуги</th> </tr> </thead> </table>	Информация	Услуги
	Информация	Услуги	
	Тип:	Объект недвижимости	
	Вид:	Здание	
	Кадастровый номер:	50:20:0080203:376	
	Кадастровый квартал:	50:20:0080203	
	Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Красные Востокы	
	Наименование:	Жилой дом	
	Назначение:	Жилой дом	
	Площадь общая:	470,6 кв. м	
	Статус:	Учтенный	
	Разрешенное использование:	-	
	по документу:	-	
	Форма собственности:	-	
	Кадастровая стоимость:	19 267 428,42 руб.	
	дата определения:	01.01.2018	
	дата утверждения:	-	
	дата внесения сведений:	17.01.2019	
	дата применения:	-	
Основные характеристики:			
количество этажей (в том числе подземных):	3		
количество подземных этажей:	1		
материал стен:	Бетонные		
площадь застройки:	-		
завершение строительства:	2016		
<p>Источник: сайт: https://pkk.rosreestr.ru/. Технический план объекта: жилой дом, кадастровый номер: 50:20:0080203:376.</p>			

2.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта капитального строительства

Характеристика основных конструктивных элементов объекта капитального строительства

Таблица 2.5.1.

Наименование	Конструктивное решение, материал	Состояние
Фундамент	Бетонный	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
Стены	Бетонные	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
Перегородки	Бетонные, кирпичные	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
Перекрытия	Ж/бетонные	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
Кровля	Черепица	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
Полы	Бетонные, керамическая плитка	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
Проемы	Оконные - переплеты деревянные евро, по главному фасаду остекление витражами. Дверные – деревянные, межкомнатные двери отсутствуют.	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
Внутренняя отделка	Частично штукатурка и керамическая плитка, помещения без отделки	Состояние оценивается как без отделки
Системы инженерного обеспечения		
Отопление	Печное	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
Водопровод	Разводка труб в доме	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
Канализация	Разводка труб в доме	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
Электроснабжение	Скрытая проводка	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
Телефон	Имеется	Видимые дефекты не обнаружены. Состояние хорошее.
<i>Источник: По данным визуального осмотра. Технический план объекта: жилой дом, кадастровый номер: 50:20:0080203:376</i>		

2.6. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки, не выявлена.

2.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости недвижимости является определение варианта наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей

стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

- Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
- Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.
- Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
- Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Однако не следует смешивать вариант оптимального использования объекта с юридическим требованием использования недвижимости по ее прямому назначению.

Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут повлиять на конкретные виды потенциального использования.

На выбор наиболее эффективного использования недвижимости может оказать влияние наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды. Если наиболее эффективный вариант использования объекта сдерживается наличием договора аренды, это следует отразить в отчете об оценке.

Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Конечная полезность земельного участка зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. В этом случае необходимо определить возможность расширения имеющегося земельного участка, так как некоторые участки могут не иметь потенциала для увеличения.

Форма участков влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку земельного участка неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками с ровными сторонами.

Аналогично наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоении. Так, свободная мощность очистных сооружений ограничивает физические размеры предполагаемого варианта эффективной застройки.

Топографически или почвенные характеристики земельного участка отражаются на функциональной полезности площадки. Выявленные оценщиком негативные моменты затрудняют ее застройку или увеличивают затраты на освоение. Поскольку все представленные на рынке участки конкурируют друг с другом, оцениваемый участок не может быть непригодным для наиболее эффективного использования, так как уступает другим участкам, типичным для данного района.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здания для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить их с итоговой доходностью. Как правило, затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Следующий этап отбора видов использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового вида использования. Оценщик должен сравнить прирост капитала или доход от использования недвижимости с понесенными капитальными расходами. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении.

Для оценки видов использования, приносящих регулярный доход от эксплуатации, по каждому из них оценщик рассчитывает общий чистый операционный доход, индивидуальную ставку дохода на инвестированный капитал, сумму дохода, относимую к земле. Если чистый доход соответствует необходимой доходности инвестиций и обеспечивает требуемую доходность земельного участка, этот вид использования является выполнимым в финансовом отношении.

Очевидно, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового, независимо от того, является он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа здания, качества строительных работ и других факторов.

Максимальная продуктивность земельного участка определяется путем соотнесения суммы его дохода со ставкой капитализации, требуемой рынком для данного вида использования. Однако, в зависимости от выбранного варианта использования недвижимости, метод определения стоимости земли может быть различным. Выбор метода зависит от степени переориентации фактического назначения оцениваемой недвижимости, уровня риска рассматриваемого варианта, требуемой ставки доходности и периода возмещения капитала, сроков реализации предполагаемого варианта использования недвижимости.

Вид использования, обеспечивающий наибольшую доходность земли, является наиболее эффективным.

При оценке объекта недвижимости анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) состоит из двух этапов:

- определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки;
- определение НЭИ объекта недвижимости с имеющимися улучшениями (зданиями и сооружениями) с учетом возможности сноса строений и использовании в соответствии с НЭИ.

Объектом оценки является жилой дом (кадастровый номер 50:20:0080203:376) общей площадью 470,6 м², назначение: жилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год постройки 2016, расположенный на двух земельных участках (кадастровые номера 50:20:0080220:9 и 50:20:0080220:4) площадью 1 500 м² и 1 500 м² соответственно, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Еришовский, д. Красные Восток, уч. 10, 11, ГП.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка «как свободного»

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. В данном Отчете рассмотрение варианта наиболее эффективного использования земельного участка «как свободного» нецелесообразно, т.к. объектом оценки является жилой дом, снос которого маловероятен.

Исходя из вышесказанного, вариант использования земельного участка как свободного не рассматривался, как не удовлетворяющий условию физической осуществимости.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

Физически возможное использование

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой жилой дом. Физические характеристики, конструктивные особенности и техническое оснащение (в том числе имеющиеся коммуникации) не препятствуют его использованию в качестве жилого объекта недвижимости.

Исследование *финансовой целесообразности* заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

По результатам анализа рынка жилой недвижимости в регионе, где расположен Объект оценки было выявлено, что Объект оценки соответствует современным требованиям участников рынка, и обладает характеристиками, которые, по мнению участников рынка, будут пользоваться спросом в ближайшем будущем.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом является использование Объекта оценки в качестве жилого, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

Вывод: на дату оценки наиболее эффективным использованием Объекта оценки признается его текущее использование в качестве **жилого дома**.

2.8. Описание степени ликвидности объекта оценки

Для понимания степени ликвидности объекта оценки оценщиком были проанализированы следующие факторы:

- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в соответствии с правоустанавливающей и технической документацией объект оценки представляет собой жилой дом, расположенный на двух земельных участках. Правоустанавливающие и технические документы представлены в полном объеме;
- местоположение объекта – объект оценки располагается в зоне жилой застройки. Местоположение объекта оценки характеризуется высокой привлекательностью для эксплуатации объектов загородного назначения;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для жилого использования – хорошее, без внутренней и наружной отделки;
- объемно-планировочное решение и площадь помещений объекта оценки позволяет использовать их под жилые цели. Общая площадь является типичной для рынка жилых объектов.

Согласно рекомендациям АРБ («Оценка имущественных активов для целей залога») для целей залога ликвидность зависит от Примерного срока экспозиции. Классификация ликвидности приведена в таблице ниже.

Классификация ликвидности объекта

Таблица 2.8.1.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Источник: собственные исследования, рекомендации АРБ.

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) определили по данным исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»:

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов и гаражей на 01.04.2022 года

Таблица 2.8.2.

Показатель ликвидности	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350кв.м. и более с земельным участком	8	35	20

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g).

Таким образом, по данным Таблицы выше, средний срок реализации оцениваемого недвижимого имущества составит **20 месяцев**, что соответствует **низкому показателю** ликвидности объекта.

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

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.¹

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:²

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране³

Обзор подготовлен по материалам, содержащим основные показатели социально-экономического развития России по итогам июня 2022 года, опубликованные на официальном сайте компании ПАО «УК «АрсАгера».

Врезка:

Ситуация с пандемией.

В 2020 году произошел масштабный перелом экономических трендов в России и в мире, который был вызван пандемией коронавируса, а также сопровождался резким изменением конъюнктуры нефтяного рынка. Российская экономика столкнулась с комбинацией шоков спроса и предложения, которые затронули и реальный, и финансовый секторы, отразились на всех сферах жизни общества. Эти события стали одним из самых серьезных вызовов за последние десятилетия, что потребовало решительных действий, а также еще более тесной координации усилий Правительства Российской Федерации и Банка России для поддержки граждан, бизнеса и экономики в целом.

Россия встретила события 2020 года, имея значительный запас прочности, который был создан ранее благодаря последовательной и взвешенной макроэкономической политике.

¹ п. 10 ФСО № 7

² п. 11 ФСО № 7

³ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_iyun_2022/.

Введение бюджетного правила и повышение устойчивости государственных финансов, закрепление инфляции на исторически низких уровнях, повышение стабильности финансового сектора, а также снижение зависимости российской экономики от внешних факторов - все это позволило России легче проходить через сложный период и принимать все необходимые меры для преодоления негативных тенденций.

Банк России отреагировал на кардинальное изменение экономических условий переходом к мягкой денежно-кредитной политике, снизив ключевую ставку с 6% до исторического минимума в 4,25% годовых. Такая реакция денежно-кредитной политики потребовалась, чтобы не допустить продолжительного отклонения инфляции вниз от цели (вблизи 4%) и создать условия для более быстрого возвращения экономики к потенциалу ее развития.

Значимое снижение ключевой ставки в ответ на негативные шоки во многом стало возможным благодаря последовательному применению режима таргетирования инфляции¹ в предыдущие годы наряду со взвешенной макроэкономической политикой в целом. Это в том числе способствовало снижению инфляционных ожиданий, усилению их заякоренности на цели по инфляции, что ограничило проинфляционные риски.

Ситуация в экономике в 2021 году и оценка Банком России перспектив ее развития изменились по сравнению с 2020 годом. Несмотря на эпизоды ухудшения эпидемической ситуации, восстановление мировой экономики в конце 2020–2021 году продолжалось. При этом быстрое расширение спроса происходило в условиях значимых ограничений со стороны предложения. Во многом они были связаны с нарушением глобальных производственных и логистических цепочек из-за вводимых противоэпидемических мер, что также приводило к росту цен на мировых товарных рынках. В результате в большинстве стран существенно усилилось инфляционное давление.

Российская экономика не стала исключением. В III квартале 2020 года началось ее восстановление, а уже в II квартале 2021 года российская экономика одной из первых в мире вернулась к докризисному уровню. В то же время восстановление было неоднородным, и во многих секторах экономики уже в начале 2021 года рост спроса опережал возможности по наращиванию предложения. В этих условиях компаниям было проще переносить растущие издержки в цены товаров и услуг. Повышенные инфляционные ожидания формировали риски более значительного и продолжительного отклонения инфляции от цели за счет вторичных эффектов. В этой ситуации с конца 2020 года Банк России ужесточал сигналы о своих будущих действиях, а в марте 2021 года приступил к повышению ключевой ставки. В результате к ноябрю 2021 года ключевая ставка была повышена на 3,25 п.п., до 7,50% годовых.²

Геополитическая ситуация.

Сразу после признания Россией независимости ДНР и ЛНР и начала спецоперации ВС РФ на Украине в феврале 2022 года, в отношении России страны запада ввели ограничительные меры. Вступившие в силу санкции являются колоссальными по своему масштабу и уже повлияли на экономику России.

Банк России представил первый макроэкономический консенсус-прогноз с момента расширения западных санкций против России и распространения блокировок на резервы самого ЦБ. Значительный пересмотр консенсус-оценок отражает кардинальное изменение экономических условий, произошедшее за последние недели.

¹ Инфляционное таргетирование — режим денежно-кредитной политики, конечная цель которого — ценовая стабильность. Центральный банк посредством процентной политики предпринимает меры по ее обеспечению и несет публичную ответственность за результаты своей политики.

² «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2021 год и период 2022 и 2023 годов». Одобрено Советом директоров Банка России 05.11.2020. Электронная версия документа размещена в разделе «Издания Банка России/Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики» на сайте Банка России (http://www.cbr.ru/about_br/publ/ondkpr/).

«Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2022 год и период 2023 и 2024 годов». Одобрено Советом директоров Банка России 09.11.2021. Электронная версия документа размещена в разделе «Издания Банка России/Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики» на сайте Банка России (http://www.cbr.ru/s/ar2019_1).

Первый после расширения санкций опрос ЦБ выявил резкое ухудшение прогнозов аналитиков по основным экономическим показателям. В 2022 году они ждут снижения ВВП на 8%, инфляцию на уровне 20% и среднегодовой курс доллара в 110 руб.

Российский Центробанк 10 марта представил свой прогноз снижения экономики России на фоне спецоперации на Украине и последовавших санкций. Согласно консенсус-прогнозу опрошенных ЦБ аналитиков, индекс потребительских цен по итогам 2022 года вырастет на 20 процентов (предыдущий прогноз — 5,5 процента). В 2023 и 2024 годах инфляция составит 8 и 4,8 процента соответственно.

Меры, которые ЦБ принимает вместе с правительством, направлены на ограничение масштабов экономического спада. Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, — от минус 3,5 до минус 23%.

Согласно опросу ЦБ, долгосрочные темпы роста экономики России (в 2025–2029 годах) будут вблизи 1%. Некоторые из аналитиков предполагают, что в 2023 году российская экономика продемонстрирует рост на 10,4%, тогда как другие — что она снизится на 7,3%.

Согласно ожиданиям экономистов, курс американской валюты в среднем по 2022 году будет на уровне 110 рублей. Затем национальная валюта продолжит номинально ослабевать: в 2023 году курс достигнет 118,4 рубля за доллар и 120 рублей в 2024 году, полагают они.

Аналитики также поделились ожиданиями относительно ключевой ставки ЦБ. Они считают, что средний показатель за 2022 год вырастет на 9,8 п.п. в сравнении с февральскими ожиданиями и достигнет 18,9%. В 2023 году ставка будет в среднем на уровне 14,1%, а в 2024 году — 7,8%.

Как стало известно 11 марта, на первоочередные меры по поддержке экономики России из федерального бюджета решили выделить более триллиона рублей. В проекте плана правительства указано, что больше всего средств из федерального бюджета будет выделено на соцподдержку (496 миллиардов рублей), в том числе стимулирование рынка труда, транспорт (275 миллиардов рублей) и ЖКХ (99,8 миллиарда рублей).¹

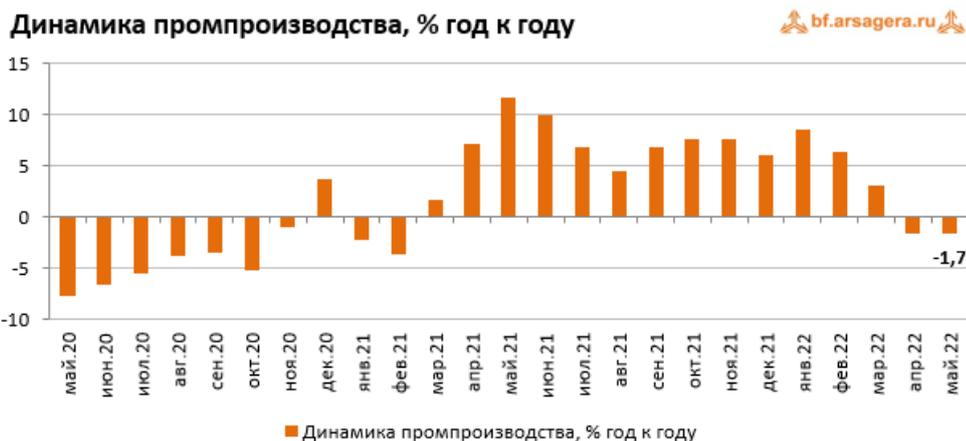
Дальнейшее развитие событий во многом зависит от того, как будет складываться политическая и экономическая ситуация, как будут проходить восстановительные процессы в мировой и российской экономике, насколько будут меняться настроения и поведенческие установки населения, инвестиционные и производственные планы бизнеса, что, в свою очередь, может оказывать существенное влияние на потенциал экономического роста и в России, и за рубежом. Все эти факторы создают широкий диапазон вероятных траекторий развития событий.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития снижение ВВП в мае 2022 года усилилось до 4,3% после сокращения на 2,8% в апреле (оценка была уточнена с минус 3%). По оценке ведомства, за январь-май российская экономика все еще показывает небольшой рост в годовом выражении (+0,5%). В докладе Минэкономразвития сообщается, что основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в мае 2022 промышленное производство снизилось на 1,7% (г/г) по сравнению с сокращением на 1,6% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-мая промпроизводство увеличилось на 2,8%. При этом по отношению к марту 2022 года падение в апреле составило 8,5% (м/м).

¹ <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>
<https://finance.rambler.ru/economics/48282859-eksperty-sprognozirovali-buduschee-ekonomiki-rossii/>



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось до 0,8% после 1,6% в апреле. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» усилилось до 3,2% после 2,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск, напротив, ускорил свой рост с 2% в апреле до 4% в мае. В свою очередь, падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 4,4% после спада на 8% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Январь'22	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4
Февраль'22	+8,7	+6,9	-4,2	+6,9
Март'22	+7,8	-0,3	+1,5	+7,2
Апрель'22	-1,6	-2,1	+2,0	-8,0
Май'22	-0,8	-3,2	+4,0	-4,4
Январь-май'22	+4,5	+1,9	+0,8	-0,1

Таким образом, снижению совокупного индекса промышленного производства в мае способствовали все сегменты, за исключением «Электроэнергии, газа и пара» (единственный сегмент, показавший положительную динамику по итогам месяца). Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь-май 2022	Май 2022 / Май 2021	Январь-май 2022 / Январь-май 2021
Добыча угля, млн тонн	175	-3,7%	-1,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	219	-2,4%	+3,4%
Природный газ, млрд м3	275	-10,8%	-3,6%
Сжиженный природный газ, млн тонн	14,3	+3,4%	+9,0%
Мясо скота, млн тонн	1,3	+6,1%	+7,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,1	+3,6%	+6,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	+3,6%	-0,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	67,5	-14,8%	-8,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,2	+11,8%	+12,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	9,8	+6,4%	+14,6%
Цемент, млн тонн	21,7	+2,3%	+11,1%
Бетон товарный, млн м3	14,8	+15,2%	+23,0%
Прокат готовый, млн тонн	27,0	-7,9%	-1,4%
Трубы стальные, млн тонн	5,2	+3,4%	+17,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	268,0	-96,7%	-56,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	60,1	-39,3%	-12,0%

В добывающем сегменте отметим усиление снижения добычи угля и природного газа по итогам мая (-3,7% и -10,8% после -2,2% и -6,6% месяцем ранее). Добыча нефти замедлила темпы снижения до -2,4% после -4,1%. Производство СПГ продолжило рост (при этом его темпы замедлились до +3,4% после +8,6% в апреле).

В продовольственном сегменте динамика выпуска по основным позициям оставалась положительной, однако в производстве мяса произошло ее ухудшение: так, рост производства мяса скота замедлился до 6,1% после 8,7% месяцем ранее, рост выпуска мяса птицы - замедлился с 8,2% до 3,6%, при этом выпуск рыбы перешел к росту (+3,6%) после сокращения на 4,2% в апреле. Динамика производства стройматериалов была положительной, причем темпы роста по большинству позиций в мае увеличились. Наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона (+15,2%), при этом рост с начала года замедлился до +23% с +26,1% за 4 месяца, за ним следуют керамические кирпичи (выпуск увеличился на 11,8% после роста на 8,8% месяцем ранее). Рост выпуска блоков и других сборных строительных изделий замедлился до 6,4% после 10,1% в апреле. При этом производство цемента увеличилось всего на 2,3% после роста выпуска на 3,5% месяцем ранее.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась преимущественно негативной. Отметим, что производство готового проката после незначительного увеличения на 0,7% в апреле, перешло к снижению в мае (-7,9%). Накопленным итогом с начала года производство этого вида продукции также перешло в отрицательную зону (-1,4% после +0,4% по итогам января-апреля). Динамика выпуска стальных труб также осталась положительной, однако темп роста замедлился до 3,4% после 6,6%. В производстве автомобилей ситуация с падением выпуска продолжила усугубляться. Так, падение выпуска грузовых автомобилей усилилось с 30,4% до 39,3%, а обвал выпуска легковых авто усилился до 96,7% после 85,4% в апреле. При этом падение выпуска легковых авто с начала года ухудшилось до 47,4% после 33,2% по итогам 4 месяцев. Снижение производства грузовых авто накопленным итогом с начала года усилилось до 12% после 5,9% по итогам января-апреля. Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками весной поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок локальных производств.

В конце июня Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2022 года. Этот показатель составил 11,439 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 7,562 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 51,3%.

Показатель		
	Январь-апрель 2022 г.	Справочно: Январь-апрель 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+11 439,0	+7 562,1
Доля убыточных предприятий	30,6%	31,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,6%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности		
	Сальдированный результат в январе-апреле 2022 г., млрд руб.	Январь-апрель 2022 г. / Январь-апрель 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+296,0	+43,7%
Добыча полезных ископаемых	+3 113,7	+91,7%
Обрабатывающие производства	+3 622,7	+55,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+579,1	+22,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+433,8	+13,5%
Водоснабжение	+33,9	+16,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3239,3	+88,7%
Строительство	+139,3	> в 2 раза
Транспортировка и хранение	+283,9	-6,5%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-6,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-11,6	-
Информация и связь	+87,1	-33,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	3,0	-54,4%

По итогам января-апреля 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались сектора Почтовая связь и курьерская деятельность, которая зафиксировала убыток в 11,6 млрд руб., Пассажирские перевозки на ж/д транспорте, показавшие убыток в 6,7 млрд руб. (он сократился с 7,7 млрд по итогам I кв.). Здесь же нужно отметить, что Гостиницы и предприятия общепита, ранее накопившие убыток с начала года на 16,3 млрд руб., за апрель смогли его перекрыть и перейти к прибыли в 3 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. Добывающие предприятия, имеющие традиционно значительный финансовый результат в абсолютном выражении, увеличили его на 91,7%. Этот результат во многом обеспечен деятельностью по добыче нефти и природного газа. Вид деятельности Строительство, имеющий невысокую базу показателя, удвоил свой финансовый результат (это единственный вид деятельности, показавший кратный рост сальдированного финансового результата). Также значительный рост продемонстрировали виды деятельности Обрабатывающие производства и Оптовая, розничная торговля и ремонт (наряду с Добычей, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату) нарастили сальдированный финансовый результат на 55,4% и 88,7% соответственно. Также следует отметить Сельское хозяйство, которое нарастило финансовый результат на 43,7% (рост ускорился с 23,2% по итогам I квартала). С другой стороны, такие отрасли как Транспортировка и хранение и Информация и связь отразили снижение сальдированного финансового результата.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора.

В обзоре Банк России среди ключевых тенденций сектора в мае отмечает, что кредитование, как розничное, так и корпоративное, не росло. Корпоративный портфель немного сократился (-124 млрд руб., или -0,2%) за счет снижения валютной части. Рублевый портфель практически не изменился, несмотря на выдачу около 300 млрд руб. в рамках государственных программ поддержки кредитования системообразующих компаний. Вместе с этим, другой особенностью месяца стал активный приток средств клиентов (+1,1 трлн руб.), а также государственных средств. В частности, средства юридических лиц выросли на значительные 859 млрд руб. (+2,2%), преимущественно у компаний нефтегазовой отрасли. Этот существенный результат может быть обусловлен, в том числе, высокими ценами на сырьевые товары и ростом выручки экспортеров.

Что касается средств населения, то они увеличились в мае на 257 млрд руб. (+0,8%), при этом валютные остатки росли активнее рублевых. Вероятно, рост валютных размещений физических лиц связан с конвертацией рублевых средств на фоне существенного укрепления рубля к доллару и евро, а также со снижением ставок по рублевым вкладам.

Переходя к инфляции на потребительском рынке, отметим, что большую часть июня 2022 года сохранялась недельная дефляция. На неделе с 18 по 24 июня рост цен оказался нулевым. А на неделе, закончившейся 1 июля, рост цен был вызван традиционной индексацией тарифов ЖКХ. По итогам месяца была зафиксирована дефляция на 0,35%. За I полугодие 2022 года цены выросли на 11,4%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 15,9% после 17,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.



Месяц	2021	2022
Март	0,66%	7,61%
Апрель	0,58%	1,56%
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В условиях действия ограничений на движение капитала и ограничений импорта, курс рубля продолжил укрепление и к концу месяца составил 51,2 руб. При этом в течение месяца курс доллара на Мосбирже достигал отметки в 50 руб. – минимального значения с 2015 года.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'22	83,5	84,1	103,5
Апрель'22	84,1	71,0	77,9
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2

10 июня состоялось внеочередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение снизить ключевую ставку на 150 б.п. до 9,5% годовых. Свое решение ЦБ обосновал ослаблением инфляционного давления, чему способствуют динамика курса рубля и заметное снижение инфляционных ожиданий населения и бизнеса. При этом внешние условия для российской экономики остаются сложными, что значительно ограничивает экономическую активность. Вместе с тем замедление инфляции происходит

быстрее, а снижение экономической активности – в меньшем масштабе, чем Банк России ожидал в апреле. Дальнейшие решения по ключевой ставке ЦБ будет принимать с учетом динамики инфляции, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. При этом Банк России будет оценивать целесообразность снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Следующее заседание по ключевой ставке назначено на 22 июля.



Стоит отметить, что курс рубля отреагировал укреплением на решение по снижению ключевой ставки ЦБ. Курс доллара на Мосбирже при открытии составил около 59,5 руб., однако к концу дня опустился ниже 57 руб. Стоит также отметить, что с 10 июня было снято требование к экспортерам о продаже 50% валютной выручки. Это решение касалось как сырьевого, так и несырьевого экспорта и относилось к экспортным контрактам в любой иностранной валюте.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в мае традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны.



Показатель	Январь-май 2021	Январь-май 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	32,1	110,3	> в 3,4 раза
Баланс товаров и услуг	44,5	124,3	> в 2,8 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-12,4	-14,0	+12,9%
	1.07.21	1.07.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	591,7	586,8	-0,8%

Так, согласно ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса РФ продолжил рост и составил \$110,3 млрд, увеличившись в 3,4 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате значительного роста экспорта при снижении импорта. Интересно отметить и то,

что по заявлению ЦБ, совокупный дефицит прочих («неторговых») компонентов счета текущих операций увеличился за счет снижения полученных от нерезидентов инвестиционных доходов. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса стало следствием роста финансовых активов и менее значимого снижения обязательств. При этом оценку величины сальдо финансовых операций частного сектора (приток/отток капитала) ЦБ, как и месяцем ранее, публиковать не стал.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 июля на годовом окне их объем снизился на 0,8% до \$586,8 млрд.

Выводы:

ВВП по итогам мая 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, упал на 4,3% после снижения на 2,8% в апреле. По итогам января-мая 2022 года ВВП показывает слабый рост на 0,5%;

Промпроизводство в мае 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,7% после снижения на 1,6% в апреле, по итогам пяти месяцев промпроизводство показывает рост на 2,8%;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-апреле 2022 года составил 11,4 трлн руб., показав рост на 51,3% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;

В июне на потребительском рынке была зафиксирована дефляция после роста цен на 0,12% по итогам мая, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 15,9% после 17,1% по состоянию на 1 июня. За I полугодие 2022 года инфляция составила 11,4%;

Среднее значение курса доллара США в июне 2022 года на фоне действия ограничений на движение капитала и ограничений импорта снизилось до 57,2 руб. после 63,3 руб. месяцем ранее. При этом в течение месяца курс доллара достигал отметки в 50 руб.;

Ключевая ставка ЦБ в июне была снижена на 1,5 п.п., ее значение опустилось с 11% до 9,5% годовых;

Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-мая 2022 года выросло в 3,4 раза до \$110,3 млрд.;

Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июля на годовом окне сократился на 0,8% до \$586,8 млрд.

3.1.2. Методические и организационные вопросы оценочной деятельности в условиях пандемии и спецоперации ВС РФ на Украине

Всемирная организация здравоохранения 11.03.2020 г. объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Сразу после признания Россией независимости ДНР и ЛНР и начала спецоперации ВС РФ на Украине в феврале 2022 года, в отношении России страны запада ввели ограничительные меры.

Фактически в настоящее время оценочная деятельность осуществляется в условиях новой реальности:

- падение и нестабильность рынков;
- вне рыночные механизмы регулирования экономики;
- значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы.

Существует несколько потенциальных причин неопределенности оценки:

- неопределенность рынка;
- неопределенность моделирования;
- неопределенность входных данных.

Неопределенности данных и моделирования возникают в процессе оценки и могут быть измерены.

Рыночная неопределенность возникает в результате событий, которые являются внешними для процесса оценки и, как правило, не поддается измерению на дату оценки.

Неопределенность на рынке возникает, когда рынок, по состоянию на дату оценки, нарушается из-за событий, которые происходят или недавно произошли, таких как внезапные экономические или политические кризисы.

Событием(ями), вызывающим неопределенность на рынке, может быть макроэкономическая ситуация, например пандемия COVID-19, или микроэкономическая, например, изменение закона или правила, которое изменяет или разрушает рыночный сектор.

На рынке недвижимости как макроэкономическое, так и микроэкономическое событие (события) могут привести к неопределенности в оценке. Влияние на цены и объемы продаж не будет известно до тех пор, пока на это не среагирует рынок.

Рыночная неопределенность не поддается измерению, так как она возникает вследствие невозможности ее наблюдения и оценки влияния события (событий) на рыночные цены по состоянию на дату оценки.

На момент подготовки настоящего Отчета об оценке вступившие в силу санкции являются колоссальными по своему масштабу и уже повлияли на экономику России. Продолжительность этого события неизвестна.

Несмотря на то, что существует потенциальная возможность негативного воздействия на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует некоторый риск того, что пандемия COVID-19 и спецоперация ВС РФ на Украине увеличит вероятность глобальной рецессии, однако без знаний о дальнейших ожидаемых правительственных контрмерах на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать какое-либо воздействие в данный момент времени. Соответственно, эта временная оценка предполагает сохранение текущих рыночных условий, а также то, что текущие более долгосрочные рыночные условия останутся неизменными.

3.1.3. Социально-экономическое развитие Московской области в I квартале 2022 года¹

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает 2 место по численности населения (7,8 млн. человек на 01.01.2022, или 5,3% от общей численности населения страны) и 2 место – по объему ВРП (по итогам 2020 года – 5,3 трлн. рублей, или 5,6% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I квартала 2022 года отмечен рост по основным показателям социально-экономического развития:

- промышленного производства – на 10,4%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 11,3% (по объемам – 6 и 2 место в России соответственно);
- производства продукции сельского хозяйства – на 3,2%;
- объема строительных работ – на 52,6% (2 место по объему);
- ввода жилья – в 2,4 раза (1 место по объему);
- розничного товарооборота – на 0,7% (2 место по объему);
- оборота оптовой торговли – на 2,1% (3 место по объему);
- оборот общественного питания – на 6,8%;
- объема платных услуг – на 10,5% (2 место по объему);
- уровня среднемесячной заработной платы – на 13,9%;
- среднесписочной численности работников – на 1,1%.

В среднем за период потребительские цены на товары и услуги выросли на 13,64% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 13,84%, непродовольственные – на 16,75%, услуги – на 9,57%.

¹ <https://mef.mosreg.ru/download/document/11057148>.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2022 года составила 19,6 тыс. человек, что в 5,3 раза ниже уровня конца марта прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,47% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

В I квартале 2022 года индекс промышленного производства составил 110,4%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 139,7%, обрабатывающих производствах – 111,3%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 102,6%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 111,3%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 1 063,5 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I квартале 2022 года составил 3,1 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 87%, или 924,9 млрд. рублей).

В I квартале 2022 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 105,2 млрд. рублей, в том числе 49,1 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 43,9 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 12,2 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 30,3 млрд. рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 4,5 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 4,4 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 21,4 млрд. рублей.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I квартале 2022 года достиг 103,2%.

За I квартал 2022 года хозяйствами всех категорий произведено 182,1 тыс. тонн молока (102,4% к уровню I квартала 2021 года), 84,6 тыс. тонн скота и птицы на убой (104,5%), 36 млн. штук куриных яиц (102,8%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 2 118 килограммов против 2 059 килограмм в I квартале 2021 года (рост на 2,9%). По объему производства молока Московская область занимает 2-е место в ЦФО и 10-е место в РФ.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде снизилось на 5,1% процента (197,2 тыс. голов, из них 96,8 тыс. голов коров), свиней – увеличилось на 1,2% (351,5 тыс. голов), овец и коз – на 3,3% (79,5 тыс. голов). Поголовье птицы – выросло на 22,3% (12,2 млн. голов).

Инвестиции

По итогам I квартала 2022 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно соответствующего уровня 2021 года увеличился на 33,4% и составил 215,3 млрд. рублей. По данному показателю Московская область занимает 4 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 2 место – ЯНАО, 3 место – ХМАО).

Наибольшие объемы инвестирования приходились на машины и оборудование – 37,3% (в I квартале 2021 года – 44,9%), здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель – 32,3% (28,3%), жилищное строительство – 24,4% (22,4%).

Строительство

В I квартале 2022 года отмечен некоторый рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил

127,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 52,6% выше соответствующего уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 22,4 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 6,2 млн. кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 49,6 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 4,7 млн. кв. метров, что в 2,4 раза больше, чем в I квартале 2021 года.

По вводу жилья Московская область по-прежнему занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 3,4 млн. кв. метров (или 71,7% от общего объема введенного жилья).

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (20,3% по итогам 2020 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I квартале 2022 года составил 839,4 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,7% превышает уровень I квартала 2021 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (1 573,4 млн. рублей).

В общем объеме оборота розничной торговли 80,9% приходилось на крупные организации, 9,5% – на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,1% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,4% – на субъекты среднего предпринимательства, 1,1% – на розничные рынки и ярмарки.

В товарной структуре оборота 55,1% занимали непродовольственные товары (101,9% к соответствующему уровню 2021 года в сопоставимых ценах) и 44,9% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (снижение на 0,5%).

В I квартале 2022 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 179 млрд. рублей, что на 10,5% выше уровня I квартала 2021 года.

Наибольшая доля в их структуре (30,6% от общего объема) приходилась на коммунальные услуги, 19,9% – на бытовые и 9,6% – на жилищные. Также 8,9% общего объема платных услуг составили медицинские услуги.

По сравнению с I кварталом 2021 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 13,64%, в том числе продукты питания подорожали на 13,84%, непродовольственные товары – на 16,75%, услуги – на 9,57%.

Рынок труда, занятость и заработная плата

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,1 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I квартале 2022 года составила 2,4 млн. человек, что на 1,1% выше уровня I квартала 2021 года.

Из общей численности работников 19,5% заняты в торговле, 19,2% – в обрабатывающих отраслях, 8,7% – в транспортировке и хранении грузов, 8,4% – в образовании, 7,9% – в здравоохранении и социальных услугах, 6% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за I квартал 2022 года составил 3,0%, что ниже среднероссийского значения на 1,2 п.п. (4,2%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец марта 2022 года составил 0,47% (в среднем по России – 0,9%).

В I квартале 2022 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 66 547,3 рубля, что выше уровня I квартала 2021 года на 13,9%.

На протяжении восьми лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (110 726,5 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (91 099,6 рубля), деятельность в области информации и связи (90 069 рублей), в добыче полезных ископаемых (76 914,3 рубля). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в транспортировке и хранении (75 305,6 рубля), обрабатывающих производствах (68 884,5 рубля), организациях здравоохранения (67 496,9 рублей).

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость разделены на 4 основные группы:

- 1) Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- 2) Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- 3) Земельные участки.
- 4) Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Объектом оценки является жилой дом (кадастровый номер 50:20:0080203:376) общей площадью 470,6 м², назначение: жилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год постройки 2016, расположенный на двух земельных участках (кадастровые номера 50:20:0080220:9 и 50:20:0080220:4) площадью 1 500 м² и 1 500 м² соответственно, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Восток, уч. 10, 11, ГП.

Таким образом, объект оценки относится к следующему классу недвижимости: **жилая недвижимость**.

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

3.3.1. Анализ рынка загородной недвижимости Московского региона за I квартал 2022 года¹

Предложение

По итогам I квартала 2022 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмоскovie экспонировалось 1 878 лотов, 82% предложения приходилось на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения – 668 млрд руб., в том числе 603 млрд руб. на вторичном рынке и 65 млрд руб. – на первичном.

За I квартал 2022 г. количество лотов на вторичном высокобюджетном рынке сократилось на 8% – до 1 543 шт. (коттеджи от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб. и участки от 600 тыс. руб./сотка). На первичном рынке за квартал отмечался небольшой рост предложения: +4% – до 335 лотов в 18 поселках. В наступившем году новые проекты не выходили, последний вышедший проект – Lapino Garden, где продажи были открыты в конце 2021 года.

На протяжении 5 лет на первичном рынке элитной загородной недвижимости наблюдается снижение объёма предложения из-за отсутствия новых проектов. В ближайшей перспективе возможно возобновление девелоперской активности на загородном элитном рынке. Дальнейшая динамика показателей рынка будет зависеть от выхода новых поселков.

Как первичный, так и вторичный рынки в большей степени представлены форматом коттеджей: 80% лотов, экспонируемых собственниками, и 39% лотов от застройщиков

¹ <https://kf.expert/publish/rynok-zagorodnoj-vedvizhivosti-moskovskogo-regiona-i-kvartal-2022>.

На вторичном рынке 48% лотов экспонируется в рублях и 52% – в иностранной валюте (49% в долларах и 3% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (65%). В долларах представлено 35% лотов.

Основной объем предложения традиционно сосредоточен на западных направлениях. На Рублево-Успенское и Новорижское шоссе суммарно приходится 78% лотов на вторичном рынке и 90% на первичном.

На вторичном рынке основное предложение коттеджей и таунхаусов представлено лотами с отделкой (69%). На первичном рынке преобладает предложение без отделки – 93% коттеджей и таунхаусов.

Объем предложения на первичном загородном элитном рынке



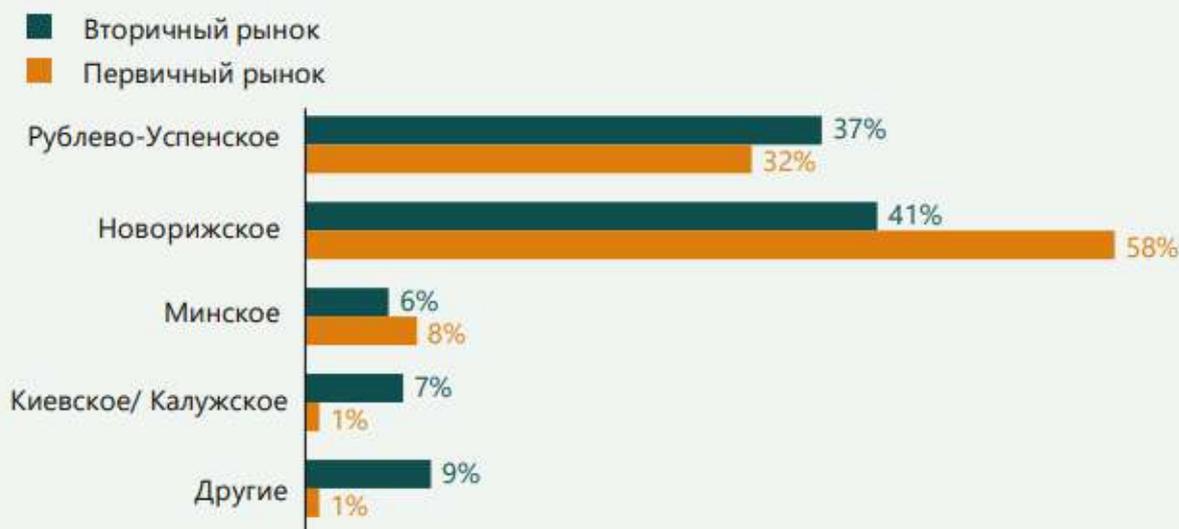
Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения по форматам



Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения по направлениям, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2022

Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам I кв. 2022 г. составил 1 249 шт. на вторичном рынке (-9% за квартал) и 129 шт. на первичном рынке (-7% за квартал).

Средний бюджет предложения – 439 млн руб. на вторичном рынке (+28% за квартал) и 291 млн руб. на первичном (+2% за квартал).

На вторичном рынке отмечается существенный рост средних цен предложения коттеджей, +28% за квартал. Такой существенный рост средних показателей отмечается по всем форматам, не только по коттеджам, и связан преимущественно с курсовыми колебаниями: на вторичном рынке 52% лотов экспонируется в евро или долларах.

Больше всего предложений коттеджей сосредоточено на Рублево-Успенском направлении: 52% лотов на вторичном рынке и 39% – на первичном.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 649 млн руб., +31% за квартал.

На первичном рынке наиболее дорогие поселки представлены на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Однако из-за предложений в более бюджетных поселках на данных направлениях верхняя граница среднего показателя средней цены фиксируется на

Минском направлении, где первичные продажи ведутся всего в двух дорогих поселках. Средний бюджет на Рублевке и Новой Риге по итогам I квартала 2022 года составлял 212 и 379 млн руб., -1% на обоих направлениях. Коттеджи от застройщиков на Минском шоссе в среднем экспонировались за 456 млн руб. (+1% за квартал).

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–200 млн руб. (23,6%), а также коттеджами площадью 700–1 500 кв. м с бюджетом более 300 млн руб. (22,3%).

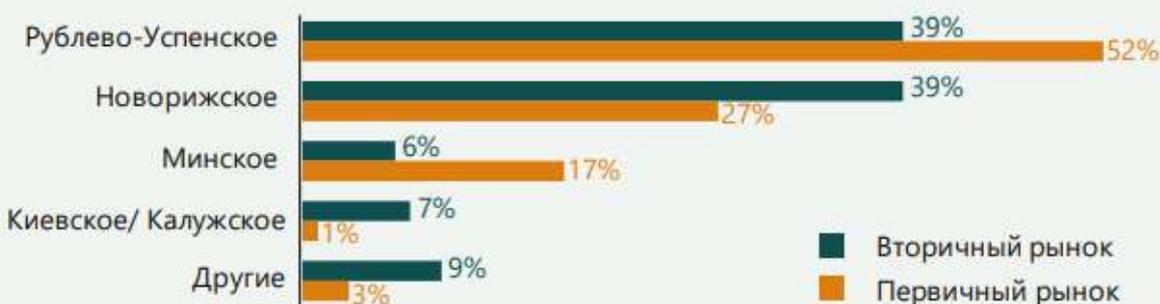
На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью 400–700 кв. м с бюджетом от 50 до 100 млн руб. (20,9%).

Средние показатели предложения коттеджей



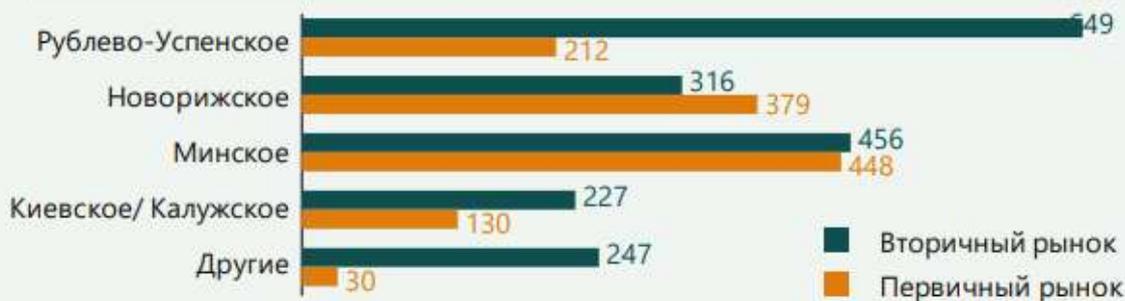
Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения коттеджей по направлениям, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн. руб				
		50–100	100–200	200–300	>300	ИТОГО
Площадь, м ²	до 400	7,4%	5,4%	1,3%	0,7%	14,8%
	400–700	9,6%	14,0%	7,4%	7,7%	38,7%
	700–1 000	1,5%	5,2%	3,2%	12,2%	22,1%
	1 000–1 500	0,4%	1,8%	2,3%	10,1%	14,6%
	1 500–3 000	0,1%	0,4%	0,6%	7,4%	8,5%
	более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	1,3%
	ИТОГО	19,0%	26,8%	14,8%	39,4%	100

Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура первичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн. руб					
		до 50	50–100	100–200	200–300	>300	ИТОГО
Площадь, м ²	до 400	3,1%	20,9%	4,7%	0,8%	0,0%	29,5%
	400–700	3,1%	7,8%	3,9%	3,1%	8,5%	26,4%
	700–1 000	0,0%	0,8%	3,9%	2,3%	8,5%	15,5%
	1 000–1 500	0,0%	0,0%	9,3%	2,2%	4,7%	16,2%
	1 500–3 000	0,0%	0,0%	1,6%	0,0%	10,0%	11,6%
	более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,8%
	ИТОГО	6,2%	29,5%	23,4%	8,4%	32,5%	100

Источник: Knight Frank Research, 2022

Таунхаусы

По итогам I квартала 2022 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 70 таунхаусов, что ниже уровня конца прошлого года на 17%. На первичном рынке экспонировалось 87 лотов. За квартал объем предложения сократился на 2%.

Основное предложение таунхаусов от собственников представлено на Новорижском и Рублево-Успенском шоссе – 47% и 44% соответственно. Средний бюджет предложения на Новой Риге составляет 116 млн руб., на РублевоУспенском – 107 млн руб.

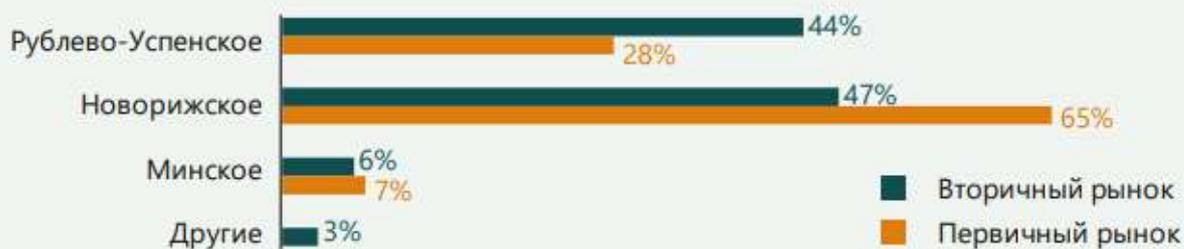
Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (66%). Здесь же самый низкий средний бюджет предложения – 49 млн руб. Самые дорогие таунхаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском и Минском шоссе – в среднем 64 и 104 млн руб. за лот соответственно.

Средние показатели предложения таунхаусов



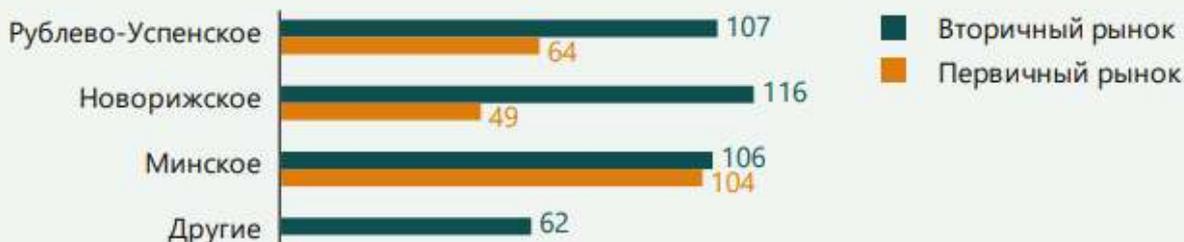
Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения таунхаусов по направлениям, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Средний бюджет предложения таунхаусов, млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Земельные участки

По итогам I квартала 2022 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 224 земельных участка, -4% за квартал. На первичном рынке экспонировался 119 земельный участок, +27% за квартал.

Большая часть предложения земельных участков вторичного сегмента представлена на Новорижском направлении (48%), где средняя цена сотки составляет 3,2 млн руб. На Рублево-Успенское шоссе приходится 30% лотов, средняя цена здесь – 3,8 млн руб./сотка.

На первичном элитном рынке большинство участков реализуются на Новорижском (86% лотов) и РублевоУспенском (13%) направлениях, где средняя цена 1 сотки земли составляет 5,2 и 4,3 млн руб. соответственно.

Средние показатели предложения земельных участков



Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения участков по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2022

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Спрос

Объем сделок за I квартал 2022 г. на первичном загородном элитном рынке составил 20 шт., что на 60% ниже, чем в I квартале 2021 г. В условиях дефицита качественного предложения с 2018 г. наблюдалась тенденция к снижению количества сделок на первичном загородном элитном рынке. Со II полугодия 2020 г. показатель вновь начал демонстрировать положительную динамику: на рынке реализовывался отложенный в период действия ограничений из-за пандемии спрос, но низкий объем ликвидного предложения выступал сдерживающим фактором. В I квартале 2022 года снижение количества сделок было обусловлено как минимальным объемом предложения, так и влиянием экономической нестабильности.

Количество ушедших лотов на вторичном рынке высокобюджетного загородного жилья по итогам I квартала 2022 г. на 38% выше показателя I квартала 2021 г. Здесь также отмечается рост начиная со II полугодия 2020 г. Однако в I квартале 2022 года рост количества ушедших лотов объяснялся в первую очередь снятием объектов с реализации.

В I квартале 2022 г. основной объем сделок на первичном рынке приходился на Рублево-Успенское направление – 60%. На Новорижском направлении фиксировалось 25% сделок.

Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 60% от общего объема спроса. На таунхаусы приходилось 10% сделок, на земельные участки – 30%.

Наибольшим спросом у покупателей на вторичном элитном загородном рынке также пользовались коттеджи – 77% сделок, 14% сделок составляли таунхаусы, 9% – земельные участки.

3.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков и жилых домов

Фактических данных о ценах сделок с объектами недвижимости на рынке жилой недвижимости в открытом доступе на период проведения оценки нет. Поэтому производился анализ рынка предложений. Далее приведены данные по ценам предложений. Приведенные выше обзоры характеризуют рынок загородной недвижимости Московской области. Для лучшего понимания возможной рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик изучил предложения по продаже объектов.

Ниже представлены найденные Оценщиком предложения по продаже загородной недвижимости в районе расположения объекта оценки.

Анализ цен предложений на земельные участки под индивидуальную жилую застройку

Таблица 3.3.2.1.

№ п/п	Адрес	Дата предложения	Площадь участка, сот.	Право на участок	Категория	Разрешенное использование	Наличие строений	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./сот.	Источник
1	Московская область, Одинцовский г.о., коттеджный пос. Звенигородский Лес (кад. №50:20:0080220:2341)	10.07.2022	20,62	собственность	Земли населенных пунктов	Для садоводства	Участок не застроен	9 900 000	480 116	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_206sot_izhs_2366140545
2	Московская область, Одинцовский г.о., коттеджный пос. Звенигородский Лес	12.07.2022	30,00	собственность	Земли населенных пунктов	Для коттеджной и дачной застройки	Участок не застроен	7 800 000	260 000	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2493311909
3	Московская область, Одинцовский г.о., коттеджный пос. Звенигородский Лес	12.07.2022	15,00	собственность	Земли населенных пунктов	Для коттеджной и дачной застройки	Участок не застроен	3 900 000	260 000	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2493665175
4	Московская область, Одинцовский район, д.Фуньково, д.3 (50:20:0050505:250, 50:20:0050505:247)	01.08.2022	27,58	собственность	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Участок не застроен	6 900 000	250 181	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2433522151
5	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Ершовский, д. Фуньково, уч.10, ГП-1	01.08.2022	15,00	собственность	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Участок не застроен	3 150 000	210 000	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2095652475
6	Московская область, Одинцовский г.о., ДПК Звенигорье, уч. №148	28.07.2022	25,13	собственность	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Участок не застроен	5 800 000	230 800	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_251_sot_izhs_2378226824
Стандартное отклонение $S = \sqrt{(\sum_{i=1}^n [(X_i - \bar{X})^2]) / (n-1)}$, где X_1, X_2, \dots, X_n – выборка, \bar{X} – среднее значение выборки									99 031	
Среднее значение $\bar{X} = (X_1 + X_2 + \dots + X_n) / n$									281 850	
Коэффициент вариации $V = S / \bar{X}$									35,1%	
Первый квартиль $Q_1 = X_0 + h \cdot (0,25 \sum_{j=1}^k [f_j - [f_j]_{(Q_1-1)}]) / f_{(Q_1)}$									235 645	
Третий квартиль $Q_3 = X_0 + h \cdot (0,75 \sum_{j=1}^k [f_j - [f_j]_{(Q_3-1)}]) / f_{(Q_3)}$									260 000	

Источник: исследования Оценщика.

Исследования рынка земельных участков под индивидуальное жилое строительство в Московской области, показал значительный разброс в ценах предложений, что указывает на субъективность предложений. Учитывая данные, приведенные в Таблице выше, удельная стоимость оцениваемого земельного участка наиболее вероятна в пределах диапазона – **210 000 – 480 116 руб./кв.м** (без учета скидки на торг).

Анализ цен предложений на жилые дома

Таблица 3.3.2.2.

№ п/п	Наименование	Дата предложения	Адрес	Общая площадь, м2	Площадь земельного участка, сот.	Право на участок	Материал стен	Физическое состояние	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Источник
1	Коттедж	01.08.2022	Московская область, Одинцовский г.о., д. Супонево, квартал ГП-1, 203	476,0	21,60	собственность	Кирпичные и ж/б	Хорошее, улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	135 000 000	283 613	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_476m_na_uchastke_215sot_2503572415
2	Коттедж	17.07.2022	Московская область, Одинцовский г.о., ПСК Супонево 1, 1	320,0	50,00	собственность	Кирпичные и ж/б	Хорошее, улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	38 000 000	118 750	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_320m_na_uchastke_50_sot_1137830801
3	Коттедж	01.08.2022	Московская область, Одинцовский г.о., СНТ Супонево	250,0	6,00	собственность	Кирпичные и ж/б	Хорошее, улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	24 999 000	99 996	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_250m_na_uchastke_6sot_2217439708
4	Коттедж	25.07.2022	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород, микрорайон Восточный, Вишнёвый пер., 8	530,0	12,00	собственность	Кирпичные и ж/б	Хорошее, улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	34 500 000	65 094	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_530m_na_uchastke_12_sot_2479173301
5	Коттедж	13.07.2022	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород, микрорайон Восточный, Речная ул., 9А	427,0	30,00	собственность	Кирпичные и ж/б	Хорошее, улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	60 000 000	140 515	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_427m_na_uchastke_30_sot_2346386384
6	Коттедж	24.07.2022	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород, садовое товарищество Дубки	270,0	16,00	собственность	Кирпичные и ж/б	Хорошее, улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	28 000 000	103 704	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_270m_na_uchastke_16sot_2400093444
7	Коттедж	01.08.2022	Московская область, Одинцовский г.о., д. Марьино	500,0	10,30	собственность	Кирпичные и ж/б	Хорошее, улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	36 000 000	72 000	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_500m_na_uchastke_103_sot_1887552888
8	Коттедж	18.07.2022	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород, микрорайон Поречье, 6	1 060,0	64,00	собственность	Кирпичные и ж/б	Хорошее, улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	210 000 000	198 113	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_1060m_na_uchastke_64sot_2209880723
9	Коттедж	28.07.2022	Московская область, Одинцовский г.о., д. Синьково, территория ГП-4, 24	350,0	12,00	собственность	Кирпичные и ж/б	Хорошее, улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	42 000 000	120 000	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_350m_na_uchastke_12_sot_2397290421
Стандартное отклонение $S = \sqrt{(\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2) / (n-1)}$, где X_1, X_2, \dots, X_n – выборка, \bar{X} – среднее значение выборки										68 584	

№ п/п	Наименование	Дата предложения	Адрес	Общая площадь, м2	Площадь земельного участка, сот.	Право на участок	Материал стен	Физическое состояние	Цена предложения, руб.	Стоимость за единицу площади, руб./м2	Источник
Среднее значение $\bar{X} = (X_1 + X_2 + \dots + X_n) / n$										133 532	
Коэффициент вариации $V = S / \bar{X}$										51,4%	
Первый квартиль $Q_1 = X_0 + h \cdot (0,25 \sum_{j=1}^k f_j - F_{(Q_1-1)}) / f_{(Q_1)}$										99 996	
Третий квартиль $Q_3 = X_0 + h \cdot (0,75 \sum_{j=1}^k f_j - F_{(Q_3-1)}) / f_{(Q_3)}$										140 515	

Источник: исследования Оценщика.

Исследования рынка загородной недвижимости в Московской области, показал значительный разброс в ценах предложений, что указывает на субъективность предложений. Учитывая данные, приведенные в Таблице выше, удельная стоимость оцениваемого жилого наиболее вероятна в пределах диапазона – **65 094 – 283 613 руб./кв.м** (без учета скидки на торг и корректировки на физическое состояние).

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

3.4.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость недвижимого имущества

Рынок недвижимости формируется под непосредственным и достаточно сильным воздействием экономической ситуации и перспектив экономического роста города. Оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики соответствующего региона и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такового. Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объем предложения площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказываются некорректными или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный.

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, близость к центрам промышленной и деловой активности, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- политические: состояние и тенденции изменения законодательства;
- социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- административные: ставки налогов и зональные ограничения;
- экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Применительно к объекту исследования внешним фактором, влияющим на его стоимость, является – **уровень доходов населения**. Покупательская способность в регионе снизилась, что безусловно связано со снижением уровня доходов населения. Предложение значительно превышает спрос.

3.4.2. Анализ внутренних факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимого имущества (сегмент рынка земельных участков)

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

- Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.
- Вторая группа – социальные и демографические факторы (численность и плотность населения и др.)
- Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли (правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне)
- Четвертая группа- факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды(местоположения):

Среди основных факторов стоимости для земельных участков можно выделить:

- Правовой статус (право собственности/право аренды);
- Местоположение;
- Категория земель и вид разрешенного использования земельного участка;
- Конфигурация земельного участка;
- Размер площади;

- Обременения и ограничения по возводимому объекту (по строительному объему и или площади);
- Технические условия подключения к объектам инженерной инфраструктуры.

Все выше перечисленные факторы формируют потенциальные доходы и затраты инвестора от реализации строительного проекта на земельном участке. Основной стоимостной характеристикой для рынка земельных участков, находящихся в частной собственности, является цена предложения. Ключевым ценообразующим фактором для земли является стоимость недвижимости, разрешенного к возведению на земельном участке и себестоимость строительства.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков:

1. Качество прав.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права. Максимальной стоимостью обладают участки, на праве собственности.

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений земельных участков, находящихся на праве долгосрочной аренды (а также участков, предоставленных для инвестиционных проектов с правом последующего оформления права собственности либо долгосрочной аренды участка), к ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

**Корректировка на право аренды / право собственности земельных участков -
корректировки на 01.04.2022 года**

Таблица 3.4.2.1.

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,71	0,93	0,83
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92
Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,87	0,98	0,93
Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населённых пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,95	0,88
Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,91	0,79
Для других целей	0,68	0,94	0,81

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.) ([statistikarynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli](#)).

2. Условия финансирования.

К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием

финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

3. Особые условия.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обстоятельств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

4. Условия рынка.

4.1. Скидка на торг

Для рынка земельных участков, как и для других сегментов рынка недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается. Согласно исследования рынка коммерческой недвижимости, основополагающим является именно принадлежность участка к тому или иному НЭИ – не существует разницы для определения величины скидки на торг в зависимости от продаваемого права – скидка будет одинакова как для права аренды, так и для права собственности.

**Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков - корректировки на
01.04.2022 года**

Таблица 3.4.2.2.

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92
Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92
ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,90
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81
Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistikarynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli).

5. Местоположение.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его местоположение. Местоположение земельных участков под индустриальную застройку характеризуется двумя критериями: ценовая зона (глобальное и локальное местоположение) и близость к автомагистралям (логистическое местоположение).

5.1. Ценовая зона (глобальное местоположение)

Как отмечалось выше, общее местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям. Для учета этого фактора были выделены типовые территориальные зоны в зависимости от удаления от областного центра.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов (земельные участки под жилую застройку)

Таблица 3.4.2.3.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

6. Физические характеристики.

6.1. Площадь земельного участка (фактор масштаба)

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе. Между тем, влияние фактора размера на стоимость участка не бесконечно, так как при наличии избыточной площади участка, невостребованной рынком, типичный продавец будет рассматривать варианты реализации участка по частям, стремясь максимизировать прибыль, при этом затраты на проведение межевания участка незначительные и составляют не более 50-100 тыс.руб. Между тем, в отдельных случаях отмечается и обратная зависимость удельной стоимости участка от его размера, например, когда площадь участка значительно меньше требуемой.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n \quad (1)$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,
 S – общая площадь земельного участка, кв.м.,
 b – коэффициент активности рынка,
 n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Корректировка на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 3.4.2.4.

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,689	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,622	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,571	-0,22	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,548	-0,26	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,26}$

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistikarynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli).

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

6.2. Рельеф и геометрия участка (инженерно-геологические условия)

Данный фактор включает в себя геометрические параметры земельного участка, рельеф, геологию грунтов, уровень грунтовых вод, ориентация относительно сторон света, доминирующих ветров и небесных светил, расположение соседних участков.

Большей привлекательностью обладают земельные участки правильной формы, не имеющие недостатков землепользования (вклинивания, вкрапливания, чересполосицы, изломанности границ приводящей к невозможности или усложнению размещения строений и другие препятствующие рациональному использованию и охране земель недостатки). Правильная (квадратная или прямоугольная) форма земельного участка с прямыми углами позволяет наиболее эффективно размещать строения и сооружения в границах участка, организовывать пространство, свободное от застройки.

В силу сложившейся застройки (с установлением границ земельных участков), наличия естественных (балки, овраги, массивы древесно-кустарниковой растительности, водные объекты и т.п.) и искусственных (существующие здания и строения, линейные сооружения и т.п.) препятствий землепользованию границы земельных участков являются многоугольными. При этом многоугольные земельные участки могут иметь незначительные отклонения от правильной формы (не иметь острых углов, сильной изломанности границ). Удельная стоимость земельных участков такой формы (конфигурации) не отличается от удельной стоимости аналогичных земельных участков правильной (квадратной или прямоугольной формы).

Корректировка на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.04.2022года

Таблица 3.4.2.5.

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя	Верхняя	Среднее значение
		граница	граница	
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и / или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	-	-	1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка минимально достаточна для строительства типичных для этой территориальной зоны зданий; 2. Земельные участки с изрезанной или с вкраплениями формой, обусловленной сильнопересеченным рельефом; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,85

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.) ([/statistikarynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli](#)).

7. Экономические характеристики.

7.1. Категория земельного участка

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта.

Матрица корректировок на категорию земельных участков со схожим местоположением

Таблица 3.4.2.6.

Категории объекта-аналога	Категории объекта исследования			
	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, специального назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Прочие категории
Кэфф-нт	1,00	0,85	0,65	0,33

Источник: Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2020 г. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет»,

«Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений, г. Омск, 2020 г.

7.2. Назначение (вид разрешенного использования)

Любой участок земли, помимо целевого указания, имеет определенный вид использования, выбранный среди дозволенных. Он служит ограничением на деятельность, осуществляемую на территории надела.

Корректировка на функциональное назначение земельного участка

Таблица 3.4.2.7.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,62	0,58	0,66
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,01	0,97	1,05
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,67	0,63	0,71

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

8. Сервис и дополнительные элементы.

8.1. Инженерная инфраструктура

Инфраструктура – важный фактор, влияющий на стоимость земельного участка. Инженерная инфраструктура включает: электроснабжение; газоснабжение; дороги; водоснабжение и водоотведение; связь. Если говорить об инженерных сетях как о факторе, влияющем на стоимость земли, необходимо понимать, что сети делятся на внутриплощадочные и внешние сети.

Наличие на участке сетей инженерно-технического обеспечения повышает стоимость земли. Количественный состав инженерных сетей зависит от того какие сети присутствуют в том или ином районе или местности. Сети электроснабжения и возможность подключения к ним являются обязательным условием рассмотрения полезности того или иного участка в границах населенного пункта или на землях промышленности. Состав других необходимых подключений к сетям инженерно-технического обеспечения может меняться в зависимости от видов предполагаемого использования земельного участка.

Возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения зависит от наличия в районе расположения участка необходимых сетей и удаленности от мест (точек) подключения к ним, стоимости выкупа требуемого объема мощностей и иных инвестиционных условий. Экономическая обоснованность подключения к различным сетям определяется в зависимости от проектного назначения объекта, его технических параметров и сопоставимости затрат на возведение объекта и т.п. В случае невозможности подключения к той или иной сети существуют другие варианты для обеспечения потребности в ресурсах (скважина, подвоз воды, септик).

Подключение к муниципальным сетям централизованного отопления может иметь высокую стоимость подключения, т.к. технические условия на подключение во многих случаях предусматривают проведение работ по увеличению мощностей котельных с установкой дополнительного оборудования. Также такие сети находятся в неудовлетворительном состоянии результате чего потери полезного тепла могут достигать 30%, возможен риск перебоев в подачи тепла в отопительный период. Поэтому при наличии подключения (возможности подключения) к сети газоснабжения и установки системы автономного отопления последний вариант является предпочтительным, а возможность

подключения к муниципальным (или частным) сетям теплоснабжения может не рассматриваться. Вновь возводимые объекты коммерческого, производственного и складского назначения в большем числе случаев оборудуются автономной системой отопления. Также наблюдается переоборудование существующих объектов на автономные системы отопления.

Корректировка на обеспеченность коммуникациями земельного участка

Таблица 3.4.2.8.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,05	1,36

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

8.2. Наличие строений на участке

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Застроенность участка» для сегмента «Индивидуальная жилая»

Таблица 3.4.2.9.

Объект оценки / объект аналог	Категории объекта исследования		
	Улучшения до 30%	Участок не застроен	Ветхое, под снос
Коэфф-нт	1,00	1,16	0,98

Источник: Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2020 г. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадестр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Рос-сийских Банков и других профессиональных объединений, г. Омск, 2020 г.

3.4.3. Анализ внутренних факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимого имущества (сегмент рынка жилых домов)

Спрос характеризуется количеством объектов, которые покупатели могут купить в течении определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене. Это - платежеспособная потребность.

Предложение характеризуется количеством объектов (квартир, домов, дач), выставленных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Цена является основным фактором, определяющим предложение. Спрос на объекты недвижимости

подвержен большим колебаниям, чем предложение, так как резкие изменения денежной массы и эмоциональных настроений в момент сделки с недвижимостью происходят в более короткие сроки, чем время строительства объекта недвижимости.

Удовлетворить потребности всего населения в жилье практически невозможно. В условиях рынка потребности могут быть удовлетворены лишь при наличии платежеспособности потребителя. Таким образом, спрос определяется только теми потребностями, которые обеспечены деньгами. Повышенный спрос всегда вызывает рост цен, а отсутствие спроса, влияет на снижение цен. Предложение всегда должно опережать спрос, чтобы покупателю была предоставлена возможность выбора.

Можно выделить четыре основных фактора, определяющих спрос на жилье:

- предпочтения потребителей;
- доходы населения;
- цены на жилье;
- количество домохозяйств на рынке жилья.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административных (наличия или отсутствия ограничений со стороны государства, регулирующей роли государства и местных административных органов, налогового режима);
- экономических (цен на объекты недвижимости, конкуренции, уровней экономического развития рынка, доходов населения, деловой активности населения, услуг кредитно-финансовых организаций, объемов строительства новых объектов недвижимости);
- социальных (привлекательности региона, структуры и состава населения местности, уровня развития социальной инфраструктуры);
- экологических (наличия зеленых насаждений, загазованности воздуха, обилия промышленных предприятий, наличия вредных выбросов, избыточного шума).

Факторами, влияющими на цену, являются:

- престижность района;
- тип жилого дома;
- общая площадь;
- этаж, удобная планировка, большая кухня, лоджия, высота потолков и другие качественные признаки.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены жилых объектов:

1. Качество прав.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права.

2. Условия финансирования.

К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

3. Особые условия.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обстоятельств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым

периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

4. Условия рынка.

4.1. Скидка на торг.

Для рынка объектов недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.04.2022 года

Таблица 3.4.3.1.

Объект	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м с земельным участком	0,89	0,97	0,93
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100-150 кв.м с земельным участком	0,85	0,97	0,92
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м с земельным участком	0,83	0,95	0,90
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м и более с земельным участком	0,71	0,91	0,83
Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м с земельным участком	0,92	0,97	0,95
Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м с земельным участком	0,89	0,96	0,93
Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м и более с земельным участком	0,77	0,94	0,87
Садовый участок с расположенным на нем зданиями, строениями и др улучшениями	0,87	0,97	0,93
Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,80	0,98	0,91

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g).

5. Ценовая зона (локальное местоположение)

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта недвижимости, является его местоположение.

5.1. Ценовая зона (локальное местоположение в пределах города)

С точки зрения локальных ценовых зон, выделяют следующие ценовые зоны:

Корректировка на Местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ - корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 3.4.3.2.

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Административный центр	Характеризуется размещением объектов органов управления, наличием объектов социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, высокой плотностью застройки территории, активным использованием для проживания и отдыха	-	-	1,00

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Зона плотной индивидуальной застройки	Характеризуется активным использованием для проживания и отдыха	0,80	0,97	0,87
Зона неплотной индивидуальной застройки	Характеризуется наличием незаселенных, неиспользуемых домов, незастроенных (свободных) земельных участков	0,56	0,91	0,73
<i>Иные факторы местоположения:</i>				
Жилая зона с обычными условиями	Характеризуется средними (обычными) условиями окружения: экологически безопасная территория, наличие всей необходимой инфраструктуры, экономически и социально развитый район			1,00
Зона высокой рыночной привлекательности	Характеризуется наличием в окружении (или в шаговой близости) объектов (или факторов) особой привлекательности: моря, озера, реки или панорамного вида на море, озеро, реку, пойму, парковую зону, лес и др.; либо дом находится в зоне влияния положительных экономических или социальных факторов: коттеджный (или дачный) посёлок премиум-класса, научный городок и пр., близость торговых центров, социальной инфраструктуры транспортного узла, остановок общественного транспорта	1,06	1,22	1,13
Зона с негативными факторами	Характеризуется наличием в окружении объектов, снижающих рыночную привлекательность: производственных объектов химического, строительного, металлургического производства, животноводческих и птицеводческих комплексов, звероферм, крупных автодорог и ж/д узлов, нефтебаз, свалок мусора и других объектов, являющихся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и т.д., либо других внешних негативных социальных и экономических факторов (неблагополучный район и др.)	0,69	0,96	0,84

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g).

6. Физические характеристики.

6.1. Площадь земельного участка в составе единого объекта

Площадь является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объекта. При этом влияние площади на стоимость земельного участка, рассматриваемого отдельно от здания или незастроенного, и влияние площади земельного участка застроенного на стоимость единого объекта недвижимости (дом с учетом земельного участка) различно.

Для земельного участка увеличение площади приводит к снижению удельной стоимости 1 кв.м., в то время как чем большая площадь участка находится в едином объекте недвижимости (расчет удельной величины которой проводится исходя из площади основного строения), тем выше удельная стоимость строения.

Физическая и экономическая шкалы фактора масштаба земельного участка в составе единого объекта недвижимости

Таблица 3.4.3.3.

до 600 кв.м	600-1000 кв.м	1000-1500 кв.м	1500-2000 кв.м	2000-5000 кв.м	более 5000 кв.м
0,953	1,000	1,019	1,047	1,063	1,071

Источник: Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017 г. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СПО «Российское общество оценщиков», «Экспертный

совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений, г. Омск, 2017 г.).

6.2. Площадь жилого дома (фактор масштаба)

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n \quad (2)$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,603$) выявило коэффициент торможения $n = -0,15^1$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_S = \left(\frac{S_0}{S_a} \right)^{-0.15} \quad (3)$$

S_0 – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

6.3. Физическое состояние и качество отделки

Одним из ценообразующих факторов характерным для жилой недвижимости относится физическое состояние объекта. Данный фактор в зависимости от физического состояния объекта оценивается как неудовлетворительное, не вполне удовлетворительное, удовлетворительное, хорошее и отличное состояние, причем состояние неудовлетворительное и не вполне удовлетворительное, являются частными случаями состояния, характеризующегося как «состояние, требующее ремонта».

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

¹ Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g).

Корректировка на Износ (состояние) индивидуального дома - корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 3.4.3.4.

Оценка технического состояния дома	Характеристика технического состояния конструкций и элементов дома	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет			1,00
Хорошее	Без заметных изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,65	0,90	0,76
Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего дома	0,44	0,67	0,54
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Полная изношенность отделки. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, либо слом и новое строительство	0,10	0,29	0,18

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-ublikovano-08-04-2022-g).

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Корректировка на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 3.4.3.5.

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	<i>на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома</i>			
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены из качественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,03	1,07	1,05
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная кровля	1,06	1,15	1,10
	<i>на внутреннюю отделку помещений</i>			

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без выравненных под финишную отделку поверхностей (стен, полов и потолков), без финишной отделки	0,72	0,87	0,78
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,05	1,09	1,07
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,12	1,19	1,15

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g).

6.3. Материал стен, конструкция

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Корректировка на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 3.4.3.6.

Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - преимущественно кирпичные (частично - из легких блоков) без облицовки			1,00

Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - из монолитного железобетона или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,05	1,03
Облегченные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (кирпичные, пено-, шлако- или газобетонные блоки, ракушечник, литые шлаковые и т.п.), утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,85	0,96	0,90
Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) утепленные	0,66	0,80	0,73
Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные дощатые или многослойные панели	0,51	0,70	0,60

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; Категория: *Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g).*

7. Экономические характеристики

Экономическая концепция рассматривает недвижимость как предмет потребления и как эффективный объект инвестирования и надежный инструмент генерирования дохода.

8. Сервис и дополнительные элементы.

8.1. Инженерные коммуникации

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Корректировка на разводку коммуникаций в доме

Таблица 3.4.3.7.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Дачи, Дома, Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,83	0,82	0,84

Источник: *Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.*

Корректировка на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 3.4.3.8.

Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Электроснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 квт. или с трехфазным напряжением / по сравнению с выделенной мощностью до 3 квт. однофазного напряжения	1,02	1,04	1,03
Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализ. колодец)	0,88	0,94	0,91
Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения	0,94	0,98	0,96
Газоснабжение или центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение	0,83	0,92	0,87
Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение большинства местных и центральных каналов	0,96	1,00	0,98

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g).

8.2. Мебель, бытовая техника

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

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

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

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

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

Корректировка на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие отсутствие)- корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 3.4.3.9.

Объект	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,04	1,03
Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-

rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g).

8.3. Благоустройство участка

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

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

Корректировка на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие отсутствие)- корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 3.4.3.10.

Оценка окружения	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, каменным или стальным забором	1,06	1,15	1,10
Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены либо запущены (или изношены)	0,90	0,98	0,94
Благоустроенный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,03	1,02

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g).

8.4. Наличие типовых хозяйственных построек

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

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

Корректировка на наличие хозяйственных построек

Таблица 3.4.3.11.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Дачи, Дома, Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,13	1,11	1,14

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

8.5. Наличие дополнительных улучшений жилого дома

К дополнительным улучшениям объектов рынка индивидуального жилья относят строения, сооружения или дополнительное оснащение объектов, положительно влияющее на комфорт эксплуатации и, как следствие, на стоимость исследуемого объекта.

Традиционно к улучшениям относят дополнительные постройки хозяйственного характера (сарай, теплицы, гаражи и пр.) и предназначенные для отдыха и досуга (бани, бассейны, беседки, мангальные зоны, спортивные и детские игровые площадки и пр.), а также элементы благоустройства территории (асфальтированные или замощенные площадки и дорожки, посадки, элементы декора, ландшафтный дизайн и пр.).

Корректировка на наличие хозяйственных построек

Таблица 3.4.3.12.

Наименование дополнительного улучшения	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Сарай (деревянный в составе домовладения площадью ориентировочно до 50 кв.м.)	1,2	0,5	3
Баня (кирпичная/рубленая ориентировочной площадью 10-30 кв.м.) отдельно стоящая	5,1	0,5	10
Баня, учтенная в общей площади объекта (дома)	3,1	0,5	7
Гараж на 1 м/место капитальный	2,8	0,5	10
Гараж на 2 м/места капитальный	3,9	0,5	10
Ландшафтный дизайн	1,5	0,5	7
Тротуарная плитка на территории	1,3	0,5	5
Теплица некапитальная	0,8	0,5	1,5
Теплица на фундаменте	1,2	0,5	3
Мангальная зона/зона барбекю/беседка	1,5	0,5	5
Утепление дачного дома (пригодность для зимнего проживания)	7,3	3	15
Наличие бани для дачи (кирпичной/рубленной 7-20 кв.м.)	9,3	3	12
Наличие посадок многолетних	4,3	2	10

Источник: Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017 г. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений, г. Омск, 2017 г.).

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Всемирная организация здравоохранения 11.03.2020 г. объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Сразу после признания Россией независимости ДНР и ЛНР и начала спецоперации ВС РФ на Украине в феврале 2022 года, в отношении России страны запада ввели ограничительные меры.

В результате высокого спроса существенно выросли и цены.

Рост цен на вторичном рынке: рост средних цен от 11 до 28% за квартал за счет влияния валютного номинирования.

Ограниченный объем предложения: затянувшийся дефицит первичного предложения негативно влияет на показатели спроса.

Выход новых лотов: новая очередь земельных участков в КП «Миллениум Парк».

Исследования рынка земельных участков под индивидуальное жилое строительство в Московской области, показал значительный разброс в ценах предложений, что указывает на субъективность предложений. Учитывая данные, приведенные в Таблице выше, удельная стоимость оцениваемого земельного участка наиболее вероятна в пределах диапазона – 210 000 – 480 116 руб./кв.м (без учета скидки на торг).

Исследования рынка загородной недвижимости в Московской области, показал значительный разброс в ценах предложений, что указывает на субъективность предложений. Учитывая данные, приведенные в Таблице выше, удельная стоимость оцениваемого жилого наиболее вероятна в пределах диапазона – 65 094 – 283 613 руб./кв.м (без учета скидки на торг и корректировки на физическое состояние). Стоит также отметить, что данные цены являются ценами предложений, для определения рыночной стоимости Объекта оценки к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.

Часть 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

4.1. Общее описание подходов оценки имущества

В соответствии с п. 11 части III «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Оценка любого объекта имущественных прав представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении его стоимости с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

4.2. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки, с учетом его устареваний. Методология Затратного подхода базируется на анализе процесса формирования стоимости объекта в прошлом. В основе его лежит тезис: «разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которая требуется, чтобы создать аналогичный объект с такими же полезными характеристиками». Он предполагает наличие равенства между затратами на создание объекта (за вычетом износа) и справедливой его стоимостью. В условиях рыночной экономики это далеко не всегда подтверждается. Затраты на создание объекта могут, во многих случаях, значительно превосходить его текущую справедливую стоимость. Это характерно, например, для объектов с большой степенью морального устаревания (радиоэлектронная аппаратура, вычислительная техника и т.п.).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

4.3. Сравнительный подход

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. При использовании методов сравнительного подхода осуществляется сравнительное изучение информации о сложившейся рыночной стоимости объекта в настоящем. Он основан на тезисе: «разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта» и используется при определении стоимости исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами.

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

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

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

4.4. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки. Стоимость объекта, полученная методами Доходного подхода, определяется полезностью объекта в будущем. В основе Доходного подхода лежит тезис: «разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которая, будучи положенная в банк, приносила бы доходы больше, чем доходы от объекта».

Основными методами Доходного подхода являются метод дисконтирования чистых доходов и метод прямой капитализации.

Этапы оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Потери от загрузки и не взысканные арендные платежи оцениваются на основе анализа рынка, характера его динамики. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются ипотечные платежи, проценты по кредиту и амортизационные отчисления.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость.

Принципы оценки

Оценка рыночной стоимости имущества с использованием Доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, имущество будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. С теоретической точки зрения источник дохода может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива. С помощью этого подхода возможна и целесообразна оценка тех активов, которые используются или могут использоваться в интересах извлечения дохода (недвижимость, акции, облигации, векселя, нематериальные активы и т.д.).

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях – от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения. Основным критерий отнесения недвижимости к доходной недвижимости – сдача ее в аренду.

Арендные платежи являются типичным источником дохода, который используется для оценки недвижимости. Однако для оценки недвижимости можно использовать и другие виды доходов, например, доход от продажи квартир или доход от бизнеса. В последнем случае необходимо из дохода, который генерирует бизнес, выделить доход, который приходится на недвижимость.

Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания является основным метообразующим принципом данного подхода. Он гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью. Данный принцип является аналогом экономического принципа альтернативности инвестиций.

4.5. Согласование результатов оценки

Заключительным этапом процесса оценки является согласование результатов, полученных в результате использования различных подходов к оценке. В данном разделе Оценщик выводит окончательное итоговое значение стоимости. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

В процессе согласования оценщик должен проанализировать все достоинства и недостатки использованных подходов к оценке стоимости объекта оценки на предмет достоверности и точности входной информации и уместности использования соответствующего подхода для оценки объекта оценки, а также целей, задач оценки и оцениваемой стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. Существенные расхождения стоимости Объекта оценки, рассчитанной при разных подходах, указывают на несбалансированность рынка.

Согласование результатов оценки приводит к установлению окончательной стоимости Объекта оценки, чем достигается цель оценки.

4.6. Выбор подходов к оценке рыночной стоимости

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик не рассчитывал рыночную стоимость оцениваемого имущества в рамках доходного подхода

Ввиду того, что в данном случае жилой дом не является доходным видом недвижимости и типичный покупатель совершает сделку купли-продажи жилого дома для целей дальнейшего личного пользования, либо в инвестиционных целях (последующая перепродажа), а не в целях получения коммерческой выгоды от эксплуатации – результат данного подхода не отражает реальную мотивацию ни продавца, ни покупателя. В связи с этим Оценщик отказался от использования доходного подхода.

Оценщик рассчитывал рыночную стоимость оцениваемого имущества в рамках сравнительного подхода

На момент проведения оценки на рынке предложений выявлено достаточное количество информации о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с оцениваемым (удовлетворяет условиям применения сравнительного подхода)

Оценщик рассчитывал рыночную стоимость оцениваемого имущества в рамках затратного подхода

Объектом оценки является жилой дом с земельными участками. Анализируя возможности применения затратного подхода Оценщик исходил из следующих допущений: имеется возможность с достаточной точностью и достоверностью определить затраты на строительство объекта с учетом всех форм износа, а также рассчитать права на земельный участок. Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что при оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта целесообразно применение затратного подхода.

Часть 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому 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 подходе стоимость недвижимости равна стоимости прав на земельный участок плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

5.1. Определение стоимости земельных участков

Определение рыночной стоимости земельного участка – начальный этап затратного подхода оценки любого объекта недвижимости. Рыночная стоимость может быть определена для земельных участков, которые сформированы (или могут быть сформированы) с правовой точки зрения в соответствии с законодательством.

Согласно данным, представленным Заказчиком, оценке подлежит право собственности и право аренды на земельные участки.

Затратный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

Затратный подход в выполняемой оценке не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, далее Методические рекомендации № 568-р; и Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков от 10.04.2003 № 1102-р, далее Методические рекомендации № 1102-р).

Сравнительный подход совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж (предложений), выделения и распределения.

Анализируя возможности применения методов сравнительного подхода к оценке земельных участков, мы учитывали следующее:

- Проведя анализ рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области, Оценщик пришел к выводу, что количество предложений к продаже свободных участков под жилую застройку в регионе достаточной развит. Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что целесообразно применение **метода сравнения продаж (предложений)**.
- При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода (метода сравнения продаж). Таким образом, приняли решение отказаться от **метода выделения** и **метода распределения** в рамках сравнительного подхода.

На основании вышеизложенного, для определения величины рыночной стоимости оцениваемых земельных участков Оценщик считает наиболее целесообразным использование сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж (предложений).

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, остатка и предполагаемого использования.

Анализируя возможности применения методов доходного подхода к оценке земельного участка, мы учитывали следующее:

- В настоящее время рыночные отношения в части арендной платы за пользование земельными участками в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров. За последние годы арендные ставки за пользование земельными участками и ставки земельного налога существенно изменялись, земельное законодательство претерпело ряд существенных изменений и доработок. На момент оценки сделать адекватные прогнозы по ставкам аренды не представляется возможным. В связи с этим **метод капитализации земельной ренты** не применялся.
- Методы, основанные на использовании доходного подхода к оценке, – **метод остатка** и **метод предполагаемого использования** – базируются на предположении, что доход приносит единый объект недвижимости. Оцениваемый объект является жилым домом. Ввиду того, что в данном случае жилой дом не является доходным видом недвижимости и типичный покупатель совершает сделку купли-продажи жилого дома для целей дальнейшего личного пользования, либо в инвестиционных целях (последующая перепродажа), а не в целях получения коммерческой выгоды от эксплуатации – результат данного подхода не отражает реальную мотивацию ни продавца, ни покупателя. В связи с этим Оценщик отказался от использования доходного подхода.

На основании вышеизложенного, для определения величины рыночной стоимости оцениваемых земельных участков Оценщик считает целесообразным не использовать методы доходного подхода.

Выводы:

Таким образом, для расчета стоимости оцениваемых земельных участков был использован один подход: сравнительный.

В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж (предложений).

5.2. Определение стоимости земельного участка методом сравнения продаж (предложений)

При оценке земельного участка методом сравнения продаж, эксперт исходил из предположения, что земельный участок свободный.

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости земельного участка осуществляется в следующей последовательности:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта исследования с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производится по двум компонентам:

- единицам сравнения,
- элементам сравнения.

Выбор единицы сравнения

Применяются следующие единицы сравнения: цена за 1 га – для больших массивов с/х назначения, промышленного и жилищного строительства; цена за 1 м² – в деловых центрах городов, для офисов; цена за 1 лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки; цена за фронтальный метр – при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе); цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка; цена за единицу, приносящую доход – одно посадочное место, место парковки одного автомобиля и т.д.

Чтобы сравнить объект исследования и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются экспертами и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Для расчета земельного участка методом сравнения продаж выбрана единица сравнения – цена за 1 м². Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения земельных участков в м²);
- Данная единица сравнения является общей для объекта исследования и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта исследования, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор элементов сравнения

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В соответствии с теорией оценки принято выделять следующие основные элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

1. Качество прав. Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок), обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения.

2. Условия продажи и финансирования.

Условия продажи - купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.

Условия финансирования – оплата единовременным денежным платежом, в рассрочку, государственное финансирование, льготное кредитование продавцом покупателю, платеж эквивалентом денежных средств, ипотечный кредит, ссуда, и т.п.

3. Особые условия. Наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.

4. Условия рынка. Изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки.

5. Местоположение. Привлекательность локального местоположения, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), и т.п.

6. Физические характеристики. Размер (площадь), форма (конфигурация), топография (рельеф), ландшафт, инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились), состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

7. Экономические характеристики. Характеристики, влияющие на доход, включающие эксплуатационные расходы, возможности ресурсосбережения, категорию, разрешенное использование участка, градостроительную оценку, соответствие объекта НЭИ и т.п.

8. Сервис и дополнительные элементы. Инженерная инфраструктура, обеспеченность коммуникациями, градостроительная проработка участка, наличие строений и т.п.

Первые четыре элемента сравнения должны анализироваться всегда в указанной очередности (после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново) и определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, а также в зависимости от вида оцениваемого объекта.

На основании данных о характеристиках объектов аналогов экспертом принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя Объекта исследования и объектов аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу необходимо произвести корректировку.

Учитывая, что у аналогов имеются качественные характеристики, которые можно количественно описать, приняли решение вести расчет в рамках техники прямого сравнительного анализа.

Выбор объектов аналогов

Анализ рынка сделок купли-продажи, заключенных на рынке недвижимости, производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

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

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов – аналогов, предлагаемых к продаже. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Выбор объектов аналогов проводился исходя из следующих условий:

- объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и наиболее сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам;
- из выборки исключаются земельные участки с отличным от объекта исследования предполагаемым использованием;
- из общего числа аналогов выбирались объекты, по которым в объявлении указана наиболее полная информация;
- в качестве аналогов применялись объекты, информацию по которым можно подтвердить (приложить распечатки сайтов, копии газет и пр.);

Для определения размера рыночной стоимости, Оценщик подобрал 4 (четыре) объекта аналога.

Описание отобранных, по данным анализа рынка, объектов - аналогов представлено в таблице далее.

Информация об объектах-аналогах

Таблица 5.2.1

Элемент сравнения	Объекты-аналоги			
	№1	№2	№3	№4
Цена предложения, руб.	7 800 000	3 900 000	6 900 000	5 800 000
Площадь участка, м ²	30,00	15,00	27,58	25,13
Стоимость за единицу площади, руб. за м²	260 000	260 000	250 181	230 800
Источник	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2493311909	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2493665175	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2433522151	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_251_sot_izhs_2378226824
1. Качество прав				
право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
2. Условия финансирования	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка				
цена предложения / сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
дата предложения	12 июля 2022 г.	12 июля 2022 г.	1 августа 2022 г.	28 июля 2022 г.
5. Местоположение	Московская область, Одинцовский г.о., коттеджный пос. Звенигородский Лес	Московская область, Одинцовский г.о., коттеджный пос. Звенигородский Лес	Московская область, Одинцовский район, д.Фуньково, д.3 (50:20:0050505:250, 50:20:0050505:247)	Московская область, Одинцовский г.о., ДПК Звенигорье, уч. №148
ценовая зона	Зона неплотной индивидуальной застройки	Зона неплотной индивидуальной застройки	Зона неплотной индивидуальной застройки	Зона неплотной индивидуальной застройки
иные факторы местоположения	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями
6. Физические характеристики				
фактор масштаба	3 000	1 500	2 758	2 513
конфигурация, форма и рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования
7. Экономические характеристики				
категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Объекты-аналоги			
	№1	№2	№3	№4
разрешенное использование	Для коттеджной и дачной застройки	Для коттеджной и дачной застройки	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
8. Сервис и дополнительные элементы				
наличие коммуникаций				
электроснабжение	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен
газоснабжение	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен
водоснабжение, канализация	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен
наличие ОКС	Участок не застроен	Участок не застроен	Участок не застроен	Участок не застроен

Источник: собственные исследования.

Определение поправок и порядок их внесения

В данном разделе приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами.

Корректировка на качество прав

Аналоги предлагаются на праве собственности, имущественные права на оцениваемые участки – право собственности. Ввод корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования

В качестве аналогов использовались не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования. В данном случае Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов рыночные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия рынка (изменение цен во времени)

Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, предлагающиеся к продаже на рынке коммерческой недвижимости, сопоставимые с датой оценки. Таким образом, поправка на дату предложения не производилась.

Корректировка на торг

Для рынка земельных участков, как и для других сегментов рынка недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается. Согласно исследованиям рынка коммерческой недвижимости, основополагающим является именно принадлежность участка к тому или иному НЭИ – не существует разницы для определения величины скидки на торг в зависимости от продаваемого права – скидка будет одинакова как для права аренды, так и для права собственности.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 5.2.2.

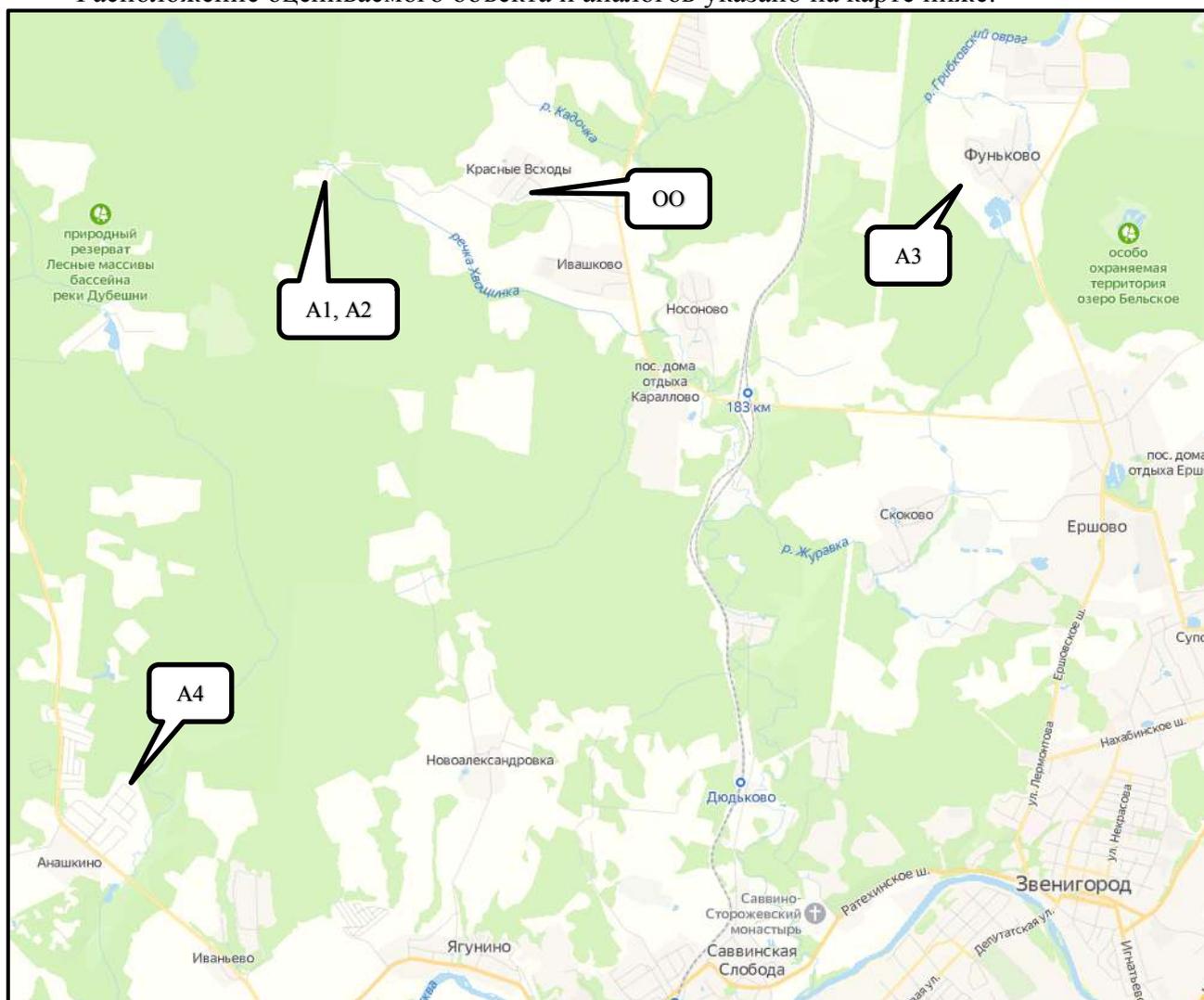
Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistikarynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli).

Учитывая местоположение и тип объекта оценки, а также результаты собственных исследований и консультаций риэлторов о величине скидки на торг, Оценщиком была принята скидка на торг и услуги риэлторов как среднее значение в размере **0,92**.

Корректировка на местоположение.

Расположение оцениваемого объекта и аналогов указано на карте ниже:



Аналоги расположены в Одинцовском районе Московской области, в зоне неплотной индивидуальной застройки, как и оцениваемый объект, т.е. сопоставимы по местоположению, ввод корректировки на различие в местоположении не требуется.

Площадь земельного участка (фактор масштаба)

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе. Между тем, влияние фактора размера на стоимость участка не бесконечно, так как при наличии избыточной площади участка, невостребованной рынком, типичный продавец будет рассматривать варианты реализации участка по частям, стремясь максимизировать прибыль, при этом затраты на проведение межевания участка не значительные и составляют не более 50-100 тыс.руб. Между тем, в отдельных случаях отмечается и обратная зависимость удельной стоимости участка от его размера, например, когда площадь участка значительно меньше требуемой.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n \quad (4)$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,
 S – общая площадь земельного участка, кв.м.,
 b – коэффициент активности рынка,
 n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Корректировка на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 5.2.3.

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K_s)
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,571	-0,22	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,22}$

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistikarynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli).

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Численность населения Одинцовского района Московской области 313 210 чел. (2019).

Величина корректировки на различие в площади составит:

Корректировка на площадь

Таблица 5.2.4.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь	3 000	3 000	1 500	2 758	2 513
корректировка		1,000	0,859	0,982	0,962

Источник: собственные расчеты.

Рельеф и геометрия участка (инженерно-геологические условия)

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков».

Учитывая, что все объекты аналогии сопоставимы с оцениваемыми объектами по данному фактору, применение корректировки не требуется.

Категория и вид разрешенного использования земельного участка

Все аналоги являются земельными участками с категорией земли населенных пунктов с видом разрешенного использования под индивидуальную жилую застройку, как и оцениваемый объект, ввод корректировки не требуется.

Использование объекта

Учитывая, что все объекты аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами по данному фактору (соответствуют варианту наиболее эффективного использования (НЭИ)), применение корректировки не требуется.

Наличие инженерных коммуникаций

Все аналоги обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями, как и оцениваемый объект, ввод корректировки не требуется.

Наличие улучшений на участке

Все аналоги являются свободными незастроенными земельными участками, как и оцениваемый объект, ввод корректировки не требуется.

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по методу сравнения продаж (предложений).

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{уді} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

$B_{уді}$ – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной стоимости от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \text{ где:}$$

C_{1i} – величина стоимости 1 кв.м i -го объекта-аналога до корректировок;

C_{2i} – величина стоимости 1 кв.м i -го объекта-аналога после корректировок.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки с учетом вышеописанных корректировок представлены в таблице далее.

Определение стоимости земельных участков в рамках метода сравнения продаж (предложений)

Таблица 5.2.5.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Цена предложения	руб.		7 800 000	3 900 000	6 900 000	5 800 000
Площадь участка	сот.	30,00 ¹	30,00	15,00	27,58	25,13
Стоимость за единицу площади	руб./сот.		260 000	260 000	250 181	230 800
Источник			https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2493311909	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2493665175	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_2433522151	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_251_sot_izhs_2378226824
1. Качество прав						
право		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>корректировка на право</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		260 000	260 000	250 181	230 800
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка						
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
<i>корректировка на торг</i>	<i>К</i>		<i>0,920</i>	<i>0,920</i>	<i>0,920</i>	<i>0,920</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		239 200	239 200	230 167	212 336
дата предложения			12 июля 2022 г.	12 июля 2022 г.	1 августа 2022 г.	28 июля 2022 г.
5. Местоположение		Московская область, Одинцовский район, д. Красные Восток	Московская область, Одинцовский г.о., коттеджный пос. Звенигородский Лес	Московская область, Одинцовский г.о., коттеджный пос. Звенигородский Лес	Московская область, Одинцовский район, д.Фуньково, д.3 (50:20:0050505:250, 50:20:0050505:247)	Московская область, Одинцовский г.о., ДПК Звенигорье, уч. №148

¹ Учитывая, что определяем стоимость единого объекта недвижимости, суммарная площадь оцениваемых ЗУ (кад. № 50:20:0080220:4; 50:20:0080220:9) составляет 30 сот.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
ценовая зона		Зона неплотной индивидуальной застройки				
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		239 200	239 200	230 167	212 336
иные факторы местоположения		Жилая зона с обычными условиями				
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		239 200	239 200	230 167	212 336
6. Физические характеристики						
фактор масштаба	м2	3 000	3 000	1 500	2 758	2 513
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>0,859</i>	<i>0,982</i>	<i>0,962</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		239 200	205 473	226 024	204 267
конфигурация, форма и рельеф		Вполне пригодные для строительства и использования				
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		239 200	205 473	226 024	204 267
7. Экономические характеристики						
категория		Земли населенных пунктов				
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		239 200	205 473	226 024	204 267

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
разрешенное использование		Для индивидуального жилищного строительства	Для коттеджной и дачной застройки	Для коттеджной и дачной застройки	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		239 200	205 473	226 024	204 267
8. Сервис и дополнительные элементы						
наличие коммуникаций						
<i>электроснабжение</i>		<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>
<i>газоснабжение</i>		<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>
<i>водоснабжение, канализация</i>		<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>	<i>Обеспечен</i>
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		239 200	205 473	226 024	204 267
наличие ОКС		Участок не застроен	Участок не застроен	Участок не застроен	Участок не застроен	Участок не застроен
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./сот.		239 200	205 473	226 024	204 267
Среднее значение скорректированной цены ОА $C_{cp} = \sum (C_i) / n$	руб.		218 741			
Стандартное отклонение (S)			16 903			
Коэффициент вариации X_{cp} / S	%	4	7,7%			
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от среднего значения $\Delta C_i = I_i - C_i / C_{cp} $	%	19,70%	0,00%	14,10%	1,80%	3,80%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta C_i) / \sum I_i (1 - \Delta C_i)$		1,000	0,3333	0,0948	0,3029	0,2690

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Средневзвешенная стоимость	руб./сот.	222 615				
Стоимость земельных участков, определенная методом сравнения продаж	руб.	6 678 450				

Источник: расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость земельных участков, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Наименование	Стоимость сравнительным подходом с учетом округлений, руб.
Земельный участок кад. № 50:20:0080220:4, площадью 1 500 кв.м.	3 339 000
Земельный участок кад. № 50:20:0080220:9, площадью 1 500 кв.м.	3 339 000

Источник: расчеты Оценщика.

5.3. Согласование результатов оценки стоимости земельного участка

Учитывая, что стоимость земельных участков определялась в рамках одного подхода, в частности, сравнительного, согласование результатов оценки не проводили.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых земельных участков составляет:

Наименование	Стоимость сравнительным подходом, руб.
Земельный участок кад. № 50:20:0080220:4, площадью 1 500 кв.м.	3 339 000
Земельный участок кад. № 50:20:0080220:9, площадью 1 500 кв.м.	3 339 000
Сумма стоимости земельных участков, руб.	6 678 000

Источник: расчеты Оценщика.

5.4. Определение затрат на замещение объектов капитального строительства

Общая формула определения затрат на замещение без учета износа выглядит следующим образом:

$$ЗтЗ = ПИ + КИ + ПП \quad (5)$$

где: ЗтЗ – затраты на замещение, руб.;

КИ – косвенные издержки, руб.;

ПИ – прямые издержки, руб.

ПП – прибыль предпринимателя.

К прямым издержкам относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, связанного с производством работ в зимнее время, транспортно-складские расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

- стоимость проектирования, технадзора, геодезического контроля;
- оплата консультаций, юридических, бухгалтерских и аудиторских услуг;
- стоимость финансирования строительства;
- расходы на рекламу, маркетинг;
- административные и другие расходы застройщика.

В расчете стоимость прямых и косвенных издержек для объекта недвижимости рассчитывалась методом укрупненных показателей стоимости на основании справочников КО-ИНВЕСТ¹.

¹ Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.

Прямые и косвенные издержки объекта на дату оценки в соответствии с «КО-ИНВЕСТ» определяются по формуле:

$$PI + KI = C_k \times V(S) \quad (6)$$

где:

C – стоимость объекта недвижимости, руб.;

C_k - скорректированный показатель стоимости, руб./ед. изм.;

V, S – соответственно объем или площадь оцениваемого объекта недвижимости, м³ (м²).

$$C_k = (C_c + \sum \Delta C) \times K \quad (7)$$

где:

C_c – справочный показатель стоимости, руб./ед. изм.;

ΔC - первая группа поправок (на отсутствие части наружных стен, на различие в высоте этажа, на различие в количестве перегородок и т.д.), руб./ед. изм. (+ увеличение, - уменьшение);

K – вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов (на различие в объеме здания, на сейсмичность, на изменение цен после даты издания справочника и т.д.).

Характеристика выбранного по справочнику объекта-аналога приведена в Таблице ниже.

Таблица 5.4.1.

Наименование	Показатель
Наименование сборника	«Жилые дома», 2020 г., стр. 92
Код, таблица	ruЖ3.01.001.0140
Класс конструктивной системы	КС-3
Описание объекта сравнения	Жилой дом, индивидуальный. Этажность: 2. Высота, м: 2,7. КС-3. Объем, м3: от 1220 до 1350. Площадь, м2: от 451 до 500. Класс: Premium.
Затраты на замещение ед. изм. аналога, руб.	42 201 за м ²

Источник: Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.

Поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания

Поправка на различие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \Phi_o / \Phi_c \quad (8)$$

Где:

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания.

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Стоимостные коэффициенты, публикуемые отдельным унифицированным Приложением «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», представлены в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т.д.).

В случае отсутствия в разделе удельный показателей описания конструктивного элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентов 1.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей,

приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Техническое решение конструктивных элементов оцениваемого здания сопоставимо с аналогом, выбранным по справочнику. Ввод корректировки не требуется.

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (C_{ст})

Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$C_{ст} = -a \times C_{ст_аналог} \quad (9)$$

Где:

a – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания.

C_{ст_аналог} – справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей.

Оцениваемое здание является отдельностоящим, корректировка на отсутствие стены не требуется. Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены зданий составит 0,0 руб./м².

Поправка на различие в высоте здания (C_h)

Поправка на различие в высоте этажа для нежилых зданий (руб./м² на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times ((h_a - h_0)h_0) \quad (10)$$

Где:

C_{пер}, *C_{пол}*, *C_{карк}* – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»).

h₀, *h_a* – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Высота этажа оцениваемого здания сопоставимо с высотой справочного здания аналога. Таким образом, поправка на различие в высоте зданий составит 0,0 руб./м².

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Ввод поправки на наличие подвалов поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Ввод поправки на наличие фонарей поправки не требуется.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 Мпа (2,5 кгс/см²). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже:

Коэффициент к стоимости затрат на фундамент

Таблица 5.4.2.

Расчетное давление на основание, Мпа (кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,20	1,00	0,95	0,88	0,82	0,75

Источник: Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и

устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже:

Коэффициент к стоимости затрат на фундамент

Таблица 5.4.3.

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0,91	0,93	1,00	1,02	1,04	1,06

Источник: Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Учитывая, что сведения о прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени их обводнения оцениваемого здания отсутствуют, приняли решение, что по данным показателям объект оценки сопоставим со справочным объектом-аналогом. Поправка на фундамент составит 0,0 руб./м².

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции.

У оцениваемого объекта отсутствует внутренняя отделка, стоимость данного конструктивного элемента по справочнику составит 4 757,40 руб. за м².

Величина поправки на отсутствие элементов составит -4 757,40 руб./м².

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_о, S_о и ближайшим параметром из справочника V_{спр}, S_{спр} определяется с помощью коэффициентов:

Коэффициенты на разницу в объеме или площади

Таблица 5.4.4.

На разницу в объеме		На разницу в площади	
V _о / V _{спр}	K _о	S _о / S _{спр}	K _о
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.

Все объекты-аналоги сопоставимы по объемным характеристикам с объектами оценки, ввод поправки на разницу в объеме не требуется.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_{сейсм}) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c} \quad (11)$$

α_c и α_j – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Коэффициенты сейсмичности

Таблица 5.4.5.

Сейсмичность в баллах	α
6	1,00
7	1,04

Сейсмичность в баллах	α
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.

Таблица общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97 приводится отдельно в разделе 5.

Объект аналог сопоставимы по сейсмичности с объектами оценки, ввод поправки на разницу в объеме не требуется.

Корректирующий коэффициент доначислений (Кпз) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

$$K_{пз} = \frac{П_о}{П_{спр}} \quad (12)$$

Где:

$П_{спр}$ – усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенные в справочниках. Численное значение $П_{спр}$ приведено в разделе «Особенности применения справочника».

$П_о$ – сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношения между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнения работ, накладные расходы и сметную прибыль.

Существенные отличия доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли оцениваемых объектов от уровня, учтенных в справочных стоимостных показателях, выявлены не были, величина корректирующего коэффициента составит 1,000.

Регионально-экономические поправки позволяют пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений / зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк} \quad (13)$$

Где:

$K_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника (для России – в Московской области), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве».

$K_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных или по приведенной ниже таблице «Зональные коэффициенты изменения стоимости строительства (по имеющимся на 01.01.2020 данным)».

Регионально-экономические поправки учтены в корректирующих коэффициентах на изменение цен в строительстве (см. Таблицу ниже).

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты издания справочника (Кинфл) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = \frac{И_о}{И_{спр}} \quad (14)$$

Где:

Ио и Испр – индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (см. ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», раздел 2.2 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе»).

Величина корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве определена в таблице ниже:

Корректирующие коэффициенты на изменение цен в строительстве

Таблица 5.4.6.

Индексы	КС-3
Индексы на 01.01.2022 по сравнению с 01.01.2020	1,161
Индексы на декабрь 2021 по сравнению с 01.01.2020	1,1067
Индексы на март 2022 по сравнению с 01.01.2020	1,1324
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве на дату оценки с учетом региональных различий	1,188

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Индексы цен в строительстве. январь 2022 г. Выпуск №118, 2022 г.

Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, **без использования региональных коэффициентов**. Таким образом, регионально-экономические поправки учтены в рамках корректирующих коэффициентов стоимости строительства.

Прибыль предпринимателя - требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика. Процент предпринимательской прибыли сопоставим со ставкой дисконтирования (отдачей на вложенный капитал), поскольку и то, и другое отражает отдачу инвестора на вложенный капитал и определяется, исходя из альтернативных вложений с учетом рисков, свойственных той или иной отрасли.

Прибыль предпринимателя определяется на основе сложившейся рыночной нормы, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Т. е. прибыль предпринимателя (инвестора) выступает в виде премии, которую он ожидает получить за использование своего рискованного капитала, инвестированного в строительный проект. При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации – подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как помимо этого, инвестор должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта.

Величина прибыли предпринимателя была определена по данным исследований - Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №30) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2022 г.. По данным источника среднее значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство элитных загородных владений для Московской области, расположенных в 40-50 км от МКАД, составит **37%**.

Результаты расчета затрат на замещение объектов оценки приведены в Таблице ниже.

Расчет затрат замещения объекта

Таблица 5.4.7.

Наименование	Значение
Объект оценки	Коттедж
Год постройки	2016
Год оценки	2022
Фактический срок службы, лет	6
Нормативный срок службы, лет	100
Единица измерения	м2
Количественная характеристика	470,6
Наименование сборника	"Жилые дома", 2020 г., стр. 92
Код, таблица	гнЖЗ.01.001.0140
Класс конструктивной системы	КС-3
Описание объекта сравнения	Жилой дом, индивидуальный. Этажность: 2. Высота, м: 2,7. КС-3. Объем, м3: от 1220 до 1350. Площадь, м2: от 451 до 500. Класс: Premium.
Затраты на замещение ед. изм. аналога, руб.	42 201
<i>Поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания</i>	
на различие в конструктивных системах	0,0
на отсутствие части наружной стены	0,0
на различие в высоте этажа	0,0
на наличие подвалов	0,0
на наличие фонарей	0,0
на фундамент	0,0
на отсутствие прочих специальных конструкций и инженерных систем	-4 757,4
Удельные затраты на замещение объекта оценки без учета коэффициентных поправок, руб. за ед. изм.	37 443,60
Затраты на замещение объекта оценки без учета коэффициентных поправок, руб.	17 620 958
<i>Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания</i>	
на разницу в объеме / площади	1,000
на различие в сейсмичности	1,000
на доначисления к стоимости прямых затрат	1,000
на регионально-экономические различия (учтены)	1,000
на изменения цен в строительстве	1,188
Затраты на замещение объекта оценки без учета НДС и прибыли подрядчика, руб.	20 933 698
Прибыль подрядчика (по данным статриэлт), %	37,00%
Затраты на замещение объекта оценки, руб.	28 679 166

Источник: расчеты Оценщика.

На втором этапе Оценщик определял накопленный износ улучшений.

Расчет накопленного износа

Накопленный износ – уменьшение затрат воспроизводства или замещения улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего устаревания, или комбинации этих источников. В общем, виде накопленный износ (НИ) определяется по формуле:

$$НИ = \left(1 - \left(1 - \frac{ФИ}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{ФункУ}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{ЭкономУ}{100\%}\right)\right) \times 100\% \quad (15)$$

где

ФИ, ФункУ и ЭкономУ – физический износ, функциональное и экономическое устаревание соответственно.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Существуют следующие методы расчета физического износа зданий: нормативный; стоимостный; метод срока жизни.

Нормативный (экспертный) метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня, например, ВСН 53-86р, в которых даны характеристики физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждение конструкций. Суть стоимостного метода заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания. Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении.

Метод срока жизни заключается в анализе соотношения возраст/срок службы объекта, использующем обычный срок службы и возраст для получения величины, выраженной в процентах и показывающей, какая часть жизни была выработана.

Физический износ долго- и короткоживущих элементов оцениваемых зданий определялся методом срока жизни (как отношение фактического срока эксплуатации конструктивного элемента к нормативному, умноженное на 100%). В соответствии с методом остаточного срока службы физический износ рассчитывается на основании соотношения ожидаемого остаточного срока службы (Тост) и среднего ожидаемого срока службы объектов (конструктивных элементов) данного вида, так называемого нормативного срока службы (Тнорм):

$$ФИ = \left(1 - \frac{Тост}{Тнорм} \right) \quad (16)$$

Где ФИ – величина физического износа, %; Тост, Тнорм – соответственно остаточный и нормативный сроки службы, лет.

Расчет физического износа по оцениваемым объектам приведен в Таблице ниже.

Определение величины физического износа объектов оценки

Таблица 5.4.8.

Наименование конструкций	Удельная стоимость конструктивного элемента объекта аналога, руб.	Удельный вес конструктивного элемента объекта аналога, %	Удельная стоимость конструктивного элемента объекта оценки (учет различия в конструктивных элементах), руб.	Удельный вес конструктивного элемента объекта оценки, %	Факт срок службы конструктивного элемента, лет	Норм срок службы конструктивного элемента, лет ¹	Физический износ (расчетное значение, не более 30% ²) конструктивного элемента, %	Удельное значение физического износа, %
Фундаменты	7 010,00	16,61%	7 010,00	18,721%	6	100	6,00%	1,12%
Стены наружные	5 123,90	12,14%	5 123,90	13,684%	6	100	6,00%	0,82%
Стены внутренние, перегородки	4 175,00	9,89%	4 175,00	11,150%	6	100	6,00%	0,67%
Перекрытия и покрытие	3 528,60	8,36%	3 528,60	9,424%	6	100	6,00%	0,57%
Кровля	1 856,20	4,40%	1 856,20	4,957%	6	12	30,00%	1,49%
Лестницы, балконы, лоджии	491,60	1,16%	491,60	1,313%	6	50	12,00%	0,16%
Проемы	4 424,70	10,48%	4 424,70	11,817%	6	50	12,00%	1,42%
Полы	3 296,10	7,81%	3 296,10	8,803%	6	40	15,00%	1,32%
Внутренняя отделка	4 757,40	11,27%		0,000%	6	10	30,00%	0,00%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	2 099,40	4,97%	2 099,40	5,607%	6	15	30,00%	1,68%
Водоснабжение и канализация	1 749,50	4,15%	1 749,50	4,672%	6	15	30,00%	1,40%
Электроснабжение и освещение	3 475,20	8,23%	3 475,20	9,281%	6	10	30,00%	2,78%
Слаботочные системы	213,50	0,51%	213,50	0,570%	6	10	30,00%	0,17%
Объект в целом	42 201,10	100,0%	37 443,70	100,00%				13,60%

Источник: расчеты Оценщика.

¹ Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 4 августа 1981 г. №420. Приложение 20. Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования. Таблица 2. Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования.

² При хорошем состоянии физический износ не превышает 30%.

Функциональное устаревание учитывает относительную неспособность данного здания или сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым зданием или сооружением, созданным для таких же целей.

Признаки функционального устаревания - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального устаревания:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта, признаки функционального устаревания отсутствуют.

Экономическое устаревание – отражает уменьшение стоимости имущества, вызванное внешними факторами, такими как изменение в экономике страны и региона, нормативном регулировании, спросе и ценах на продукцию, производимую с использованием данного имущества (активов), изменения условий конкуренции т. п.

Экономическое (внешнее) устаревание возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки – внешний по отношению к объекту недвижимости.

Экономическое устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями, например, сокращением спроса и предложения на определенный вид продукции, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, коммуникаций, правовыми

изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям и административным распоряжения.

Признаки экономического (внешнего) устаревания не выявлены.

5.5. Определение стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода

Результаты оценки затрат на замещение объектов оценки с учетом износов и результаты оценки стоимости объекта оценки затратным подходом приведены в Таблице ниже.

Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Таблица 5.5.1.

Наименование	Значение
Объект оценки	Коттедж
Затраты на замещение объекта оценки, руб.	28 679 166
Физический износ, %	13,60%
Физический износ, руб.	3 900 367
неисправимый, %	13,60%
неисправимый, руб.	3 900 367
исправимый, руб.	0
Функциональное устаревание, %.	0,00%
Экономическое устаревание, %.	0,00%
Накопленный износ, %.	13,60%
Затраты на замещение с учетом износа, руб.	24 778 799
Стоимость земельного участка, руб.	6 678 450
Стоимость объекта оценки затратным подходом, руб.	31 457 249

Источник: расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет: **31 457 249 (Тридцать один миллион четыреста пятьдесят семь тысяч двести сорок девять) руб.**

Часть 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, что позволяет реализовать сравнительный подход при определении справедливой стоимости Объекта оценки.

В соответствии с теорией оценки, сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок справедливых данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который говорит о том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты - метод соотношения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

В соответствии с п. 20 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках метода сравнения продаж (предложений).

При отборе объектов – аналогов, Оценщик предпринял следующие шаги:

- Изучил состояние и тенденции развития рынка оцениваемого объекта. Выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;

- Собрал и проверил информацию по всем выявленным объектам, сопоставимым с оцениваемым, проанализировал собранную информацию и каждый объект сравнил с оцениваемым объектом по всем ценообразующим характеристикам (элементам сравнения).

В рамках настоящей оценки, применение сравнительного подхода, в соответствии с п. 22 ФСО №1 включало в себя следующие этапы:

а) выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

б) корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

в) согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью, как способ передачи информации эффективным и понятным способом.

На рынке недвижимости используют следующие единицы сравнения:

- цена за 1 кв. м общей площади (для земельных участков и строений);
- цена за 1 га (для земельных участков);
- цена за 1 сотку (для земельных участков);
- цена за 1 фронтальный метр (для строений);
- цена за 1 кв. м чистой площади сдаваемой в аренду (для земельных участков и строений);
- цена за 1 куб. м (для строений).

Таким образом, наиболее оптимальной единицей сравнения является единица измерения площади.

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки выбрана единица сравнения – цена за 1 м² общей площади. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения коммерческой недвижимости приводятся в рублях за 1 м²);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Прочие, из вышеперечисленных единиц сравнения не применялись, т.к. они не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка, не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов, не являются удельными характеристиками (удельными ценами), что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор элементов сравнения

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать

упомянутые группы. В соответствии с теорией оценки принято выделять следующие основные элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

1. Качество прав. Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок), обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения.

2. Условия продажи и финансирования.

Условия продажи - купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.

Условия финансирования – оплата единовременным денежным платежом, в рассрочку, государственное финансирование, льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств, ипотечный кредит, ссуда, и т.п.

3. Особые условия. Наличие финансового давления на сделку, несправедливая связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.

4. Условия рынка. Изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки.

5. Местоположение. Привлекательность локального местоположения, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), и т.п.

6. Физические характеристики. Объемно-планировочное решение (встроенное помещение или отдельно стоящее здание и т.п.), этаж расположения, площадь, состав площадей (для многофункциональных объектов), состояние основных конструкций, уровень внутренней отделки, износ и потребность в ремонте, состав и наличие коммуникаций и т.п.

7. Экономические характеристики. Характеристики, влияющие на доход, включающие эксплуатационные расходы, возможности ресурсосбережения, качество управления, надежность арендаторов, условия договоров аренды и пр., характер использования объекта, и т.п.

8. Сервис и дополнительные элементы. Обеспеченность связью, наличие парковки и (или) гаража, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса и т.п.

Первые четыре элемента сравнения должны анализироваться всегда в указанной очередности (после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново) и определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

На основании данных о характеристиках объектов аналогов Оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя Объекта оценки и объектов аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу необходимо произвести корректировку.

Выбор объектов аналогов

Анализ предложений на рынке жилой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий.

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

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов аналогов, предлагаемых к продаже. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Выборка по объектам аналогам приведена в главе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по периоду предложения, местоположению, общей площади (фактор масштаба) и назначению. Объекты-аналоги, по которым не предоставлена вся информация о правовом статусе, в расчете не использовались.

Характеристика выбранных аналогов представлена в нижеследующей таблице.

Информация об объектах-аналогах

Таблица 5.5.1

Элемент сравнения	Объекты-аналоги			
	№1	№2	№3	№4
Характеристика	Коттедж	Коттедж	Коттедж	Коттедж
Цена предложения	38 000 000	24 999 000	28 000 000	42 000 000
Общая площадь	320,0	250,0	270,0	350,0
Площадь земельного участка	50,00	6,00	16,00	12,00
Стоимость за единицу площади	118 750	99 996	103 704	120 000
Источник	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzh/kottedzh_320_m_na_uchastke_50_sot._1137830801	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzh/kottedzh_250m_na_uchastke_6sot._2217439708	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzh_270m_na_uchastke_16sot._2400093444	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzh_350_m_na_uchastke_12_sot._2397290421
1. Качество прав				
право на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
2. Условия финансирования	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка				
цена предложения / сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
дата предложения	17 июля 2022 г.	1 августа 2022 г.	24 июля 2022 г.	28 июля 2022 г.
5. Местоположение	Московская область, Одинцовский г.о., ПСК Супонево 1, 1	Московская область, Одинцовский г.о., СНТ Супонево	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород, садовое товарищество Дубки	Московская область, Одинцовский г.о., д. Синьково, территория ГП-4, 24
ценовая зона	Зона неплотной индивидуальной застройки	Зона неплотной индивидуальной застройки	Зона неплотной индивидуальной застройки	Зона неплотной индивидуальной застройки
иные факторы местоположения	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями
6. Физические характеристики				
площадь земельного участка, м ²	5 000,0	600,0	1 600,0	1 200,0
фактор масштаба, м ²	320,0	250,0	270,0	350,0
физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
качество отделки фасада	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой	Фасад с простой отделкой
качество внутренней отделки	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка

Элемент сравнения	Объекты-аналоги			
	№1	№2	№3	№4
материал несущих и ограждающих конструкций	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б
7. Экономические характеристики				
функциональное назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
8. Сервис и дополнительные элементы				
обеспеченность дома коммуникациями	Выполнена разводка коммуникаций в доме			
благоустройство участка	Благоустроенное (газон, забор, беседка)			
наличие гаража	Гараж капитальный	Гараж капитальный	Гараж капитальный	Гараж капитальный
наличие мебели, бытовой техники	Отсутствие бытовой техники и мебели	Отсутствие бытовой техники и мебели	Отсутствие бытовой техники и мебели	Наличие бытовой техники и мебели

Источник: собственные исследования.

Определение поправок и порядок их внесения

В данном разделе приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами.

Корректировка на качество прав

Аналоги выставлены на продажу на праве собственности, имущественные права на земельные участки под объектами аналогами оформлены на праве собственности. Ввод корректировки на различие в виде передаваемых прав не требуется.

Корректировка на условия финансирования

В качестве аналогов использовались не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования. В данном случае Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов рыночные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия рынка (изменение цен во времени)

Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, предлагающиеся к продаже на рынке коммерческой недвижимости, сопоставимые с датой оценки. Таким образом, поправка на дату предложения не производилась.

Корректировка на торг

Для рынка объектов недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.04.2022 года

Таблица 5.5.2.

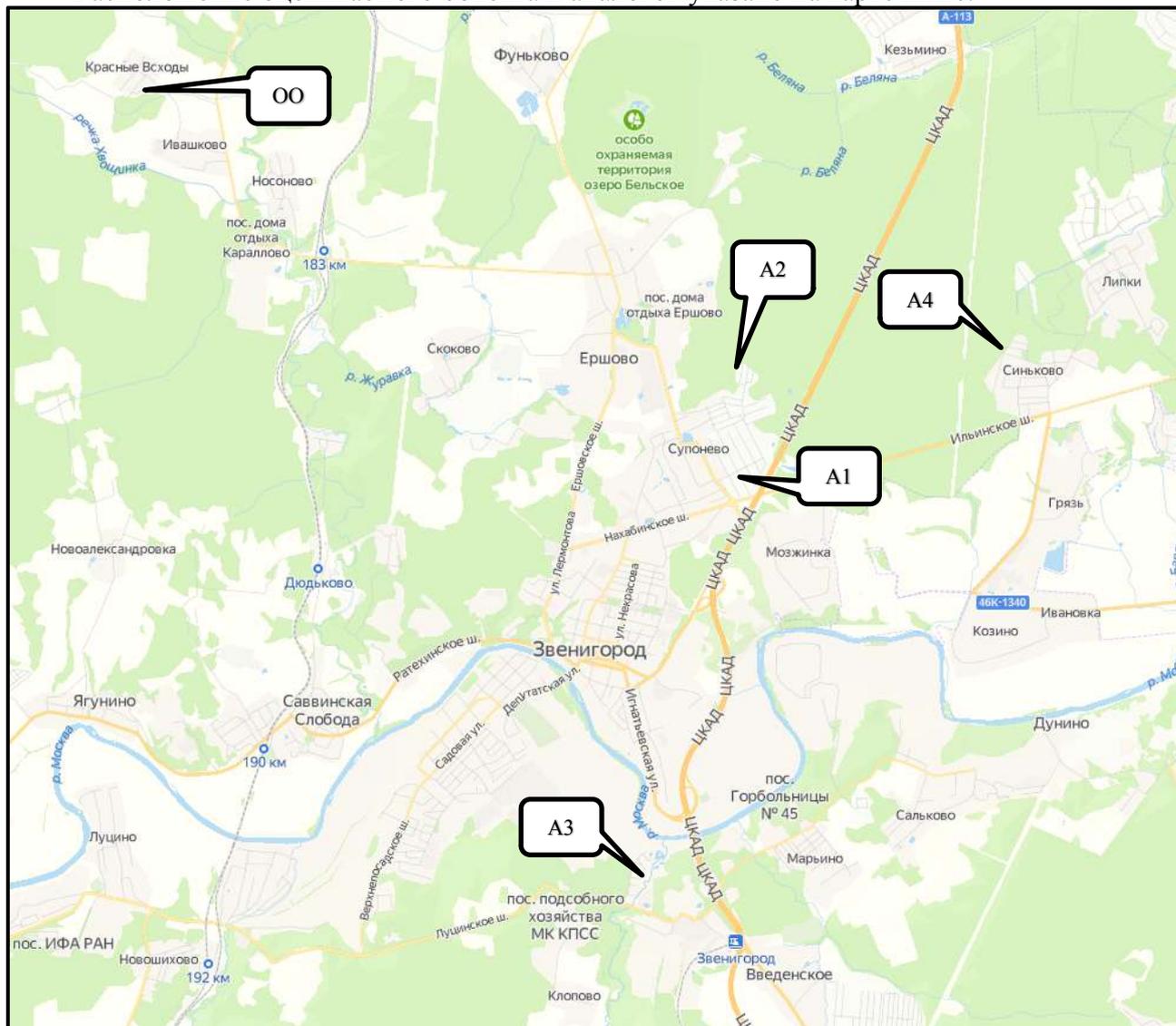
Объект	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м с земельным участком	0,83	0,95	0,90
Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м и более с земельным участком	0,71	0,91	0,83

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g).

Учитывая местоположение, тип и характеристики оцениваемого объекта, а также общую площадь аналогов, Оценщиком было принято решение в расчетах использовать среднее значение диапазона в размере **0,90**.

Корректировка на местоположение.

Расположение оцениваемого объекта и аналогов указано на карте ниже:



Аналоги расположены в Одинцовском районе Московской области, в зоне неплотной индивидуальной застройки, как и оцениваемый объект, т.е. сопоставимы по местоположению, ввод корректировки на различие в местоположении не требуется.

Площадь земельного участка (обеспеченность земельным участком)

Площадь является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объекта. При этом влияние площади на стоимость земельного участка, рассматриваемого отдельно от здания или незастроенного, и влияние площади земельного участка застроенного на стоимость единого объекта недвижимости (дом с учетом земельного участка) различно.

Для земельного участка увеличение площади приводит к снижению удельной стоимости 1 кв.м., в то время как чем большая площадь участка находится в едином объекте недвижимости (расчет удельной величины которой проводится исходя из площади основного

строения), тем выше удельная стоимость строения.

Физическая и экономическая шкалы фактора масштаба земельного участка в составе единого объекта недвижимости

Таблица 5.5.3.

до 600 кв.м	600-1000 кв.м	1000-1500 кв.м	1500-2000 кв.м	2000-5000 кв.м	более 5000 кв.м
0,953	1,000	1,019	1,047	1,063	1,071

Источник: Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017 г. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений, г. Омск, 2017 г.).

Величина корректировки на различие в площади земельного участка составит:

Корректировка на площадь земельного участка

Таблица 5.5.4.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка	3 000,0	5 000,0	600,0	1 600,0	1 200,0
корректирующий коэффициент	1,063	1,071	1,000	1,047	1,019
корректировка		0,993	1,063	1,015	1,043

Источник: собственные расчеты.

Общая площадь (фактор масштаба)

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n \quad (17)$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,603$) выявило коэффициент торможения $n = -0,15^1$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = \left(\frac{S_0}{S_a} \right)^{-0,15} \quad (18)$$

S_0 – общая площадь оцениваемого дома, ед.

¹ Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2022-g).

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.
 Величина корректировки на различие в площади жилого дома составит:

Корректировка на площадь дома

Таблица 5.5.5.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь дома	470,6	320,0	250,0	270,0	350,0
корректировка по формуле		0,944	0,909	0,920	0,957

Источник: собственные расчеты.

Физическое состояние

Все аналоги являются жилыми в хорошем состоянии с простой отделкой фасада и улучшенной внутренней отделкой.

Корректировка на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 5.5.6.

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	<i>на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома</i>			
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены из качественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,03	1,07	1,05
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная кровля	1,06	1,15	1,10
	<i>на внутреннюю отделку помещений</i>			
Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без выравненных под финишную отделку поверхностей (стен, полов и потолков), без финишной отделки	0,72	0,87	0,78
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,05	1,09	1,07

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,12	1,19	1,15

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-objublikovano-08-04-2022-g).

Величина корректировки на различие в отделке фасада составит:

Корректировка на различие в отделке фасада дома

Таблица 5.5.7.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
качество отделки фасада	Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой			
корректирующий коэффициент	1,000	1,050	1,050	1,050	1,050
корректировка		0,952	0,952	0,952	0,952

Источник: собственные расчеты.

Величина корректировки на различие во внутренней отделке составит:

Корректировка на различие во внутренней отделке

Таблица 5.5.8.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
качество внутренней отделки	Без внутренней отделки	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка			
корректирующий коэффициент	0,780	1,070	1,070	1,070	1,070
корректировка		0,729	0,729	0,729	0,729

Источник: собственные расчеты.

Материал несущих конструкций

Все аналоги являются капитальными зданиями, стены кирпичные / ж/бетонные, как и у оцениваемого объекта. Ввод корректировки на различие в материале стен не требуется.

Назначение

Учитывая, что аналоги являются как жилыми домами. Внесение корректировки на различие в функциональном назначении не требуется.

Соответствие НЭИ

Все аналоги по своему функциональному назначению и фактическому использованию соответствуют НЭИ, ввод корректировки не требуется.

Обеспеченность инженерными коммуникациями

Все аналоги обеспечены всеми необходимыми коммуникациями в соответствии с классом зданий, ввод корректировки не требуется.

Наличие благоустройства территории

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар,

газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений к ценам с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

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

Корректировка на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие отсутствие)- корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 5.5.9.

Оценка окружения	Характеристика параметра	<i>Нижняя граница</i>	<i>Верхняя граница</i>	Среднее значение
Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, каменным или стальным забором	1,06	1,15	1,10
Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены либо запущены (или изношены)	0,90	0,98	0,94
Благоустроенный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,03	1,02

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-opyublikovano-08-04-2022-g).

Величина корректировки на различие в благоустройстве территории составит:

Корректировка на различие в благоустройстве территории

Таблица 5.5.10.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
благоустройство участка	Частично благоустроенное (забор, дорога)	Благоустроенное (газон, забор, беседка)			
корректирующий коэффициент	1,000	1,100	1,100	1,100	1,100
<i>корректировка</i>		<i>0,909</i>	<i>0,909</i>	<i>0,909</i>	<i>0,909</i>

Источник: собственные расчеты.

Наличие гаража и доп построек

К дополнительным улучшениям объектов рынка индивидуального жилья относят строения, сооружения или дополнительное оснащение объектов, положительно влияющее на комфорт эксплуатации и, как следствие, на стоимость исследуемого объекта.

Традиционно к улучшениям относят дополнительные постройки хозяйственного характера (сарай, теплицы, гаражи и пр.) и предназначенные для отдыха и досуга (бани, бассейны, беседки, мангальные зоны, спортивные и детские игровые площадки и пр.), а также элементы благоустройства территории (асфальтированные или замощенные площадки и дорожки, посадки, элементы декора, ландшафтный дизайн и пр.).

Корректировка на наличие хозяйственных построек

Таблица 5.5.11.

Наименование дополнительного улучшения	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Гараж на 1 м/место капитальный	2,8	0,5	10

Источник: Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017 г. В исследовании приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риэлторов», члены СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений, г. Омск, 2017 г.).

Величина корректировки на наличие / отсутствие гаража составит:

Корректировка на наличие / отсутствие гаража

Таблица 5.5.12.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
наличие гаража	Гараж отсутствует	Гараж капитальный	Гараж капитальный	Гараж капитальный	Гараж капитальный
корректирующий коэффициент	1,000	1,028	1,028	1,028	1,028
корректировка		0,973	0,973	0,973	0,973

Источник: собственные расчеты.

Наличие техники и мебели

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

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

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

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

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

Корректировка на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие отсутствие)- корректировки на 01.04.2022 года

Таблица 5.5.13.

Объект	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,04	1,03

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 08.04.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/244-korrektirovki-individualnykh-domov-objavleno-08-04-2022-g).

Величина корректировки на наличие / отсутствие мебели и техники составит:

Корректировка на наличие / отсутствие мебели и техники

Таблица 5.5.14.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
наличие мебели, бытовой техники	Отсутствие бытовой техники и мебели	Наличие бытовой техники и мебели			
корректирующий коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,030
<i>корректировка</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,971</i>

Источник: собственные расчеты.
Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по методу сравнения продаж (предложений).

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{ydi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

B_{ydi} – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной стоимости от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \text{ где:}$$

C_{1i} – величина стоимости 1 кв.м i -го объекта-аналога до корректировок;

C_{2i} – величина стоимости 1 кв.м i -го объекта-аналога после корректировок.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки с учетом вышеописанных корректировок представлены в таблице далее.

Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 5.5.15.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Характеристика		Коттедж	Коттедж	Коттедж	Коттедж	Коттедж
Цена предложения	руб.		38 000 000	24 999 000	28 000 000	42 000 000
Общая площадь	м2	470,6	320,0	250,0	270,0	350,0
Площадь земельного участка	сот.	30,00	50,00	6,00	16,00	12,00
Стоимость за единицу площади	руб./м2		118 750	99 996	103 704	120 000
Источник			https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_320_m_na_uchastke_50_sot._1137830801	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_250m_na_uchastke_6sot._2217439708	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_270m_na_uchastke_16sot._2400093444	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_350_m_na_uchastke_12_sot._2397290421
1. Качество прав						
право на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
право на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>корректировка на право</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		118 750	99 996	103 704	120 000
2. Условия финансирования		Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами	Платеж собственными денежными средствами
3. Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
4. Условия рынка						
цена предложения / сделки			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
<i>корректировка на торг</i>	<i>К</i>		<i>0,900</i>	<i>0,900</i>	<i>0,900</i>	<i>0,900</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		106 875	89 996	93 334	108 000
дата предложения			17 июля 2022 г.	1 августа 2022 г.	24 июля 2022 г.	28 июля 2022 г.
5. Местоположение		Московская область, Одинцовский район, д. Красные Восточы	Московская область, Одинцовский г.о., ПСК Супонево 1, 1	Московская область, Одинцовский г.о., СНТ Супонево	Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород, садовое товарищество Дубки	Московская область, Одинцовский г.о., д. Синьково, территория ГП-4, 24
ценовая зона		Зона неплотной индивидуальной застройки	Зона неплотной индивидуальной застройки	Зона неплотной индивидуальной застройки	Зона неплотной индивидуальной застройки	Зона неплотной индивидуальной застройки
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		106 875	89 996	93 334	108 000
иные факторы местоположения		Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями	Жилая зона с обычными условиями
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		106 875	89 996	93 334	108 000
б. Физические характеристики						
площадь земельного участка	м2	3 000,0	5 000,0	600,0	1 600,0	1 200,0
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>0,993</i>	<i>1,063</i>	<i>1,015</i>	<i>1,043</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		106 127	95 666	94 734	112 644
фактор масштаба		470,6	320,0	250,0	270,0	350,0
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>0,944</i>	<i>0,909</i>	<i>0,920</i>	<i>0,957</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		100 184	86 960	87 155	107 800
физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		100 184	86 960	87 155	107 800
качество отделки фасада		Фасад без отделки	Фасад с простой отделкой			
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>0,952</i>	<i>0,952</i>	<i>0,952</i>	<i>0,952</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		95 375	82 786	82 972	102 626
качество внутренней отделки		Без внутренней отделки	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка			
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>0,729</i>	<i>0,729</i>	<i>0,729</i>	<i>0,729</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		69 528	60 351	60 487	74 814
материал несущих и ограждающих конструкций		Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б	Кирпичные, ж/б
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		69 528	60 351	60 487	74 814
7. Экономические характеристики						
функциональное назначение		жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		69 528	60 351	60 487	74 814
8. Сервис и дополнительные элементы						
обеспеченность дома коммуникациями		Выполнена разводка коммуникаций в доме	Выполнена разводка коммуникаций в доме	Выполнена разводка коммуникаций в доме	Выполнена разводка коммуникаций в доме	Выполнена разводка коммуникаций в доме
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		69 528	60 351	60 487	74 814
благоустройство участка		Частично благоустроенное (забор, дорога)	Благоустроенное (газон, забор, беседка)			
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>0,909</i>	<i>0,909</i>	<i>0,909</i>	<i>0,909</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		63 201	54 859	54 983	68 006
наличие гаража		Гараж отсутствует	Гараж капитальный	Гараж капитальный	Гараж капитальный	Гараж капитальный
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>0,973</i>	<i>0,973</i>	<i>0,973</i>	<i>0,973</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		61 495	53 378	53 498	66 170
наличие мебели, бытовой техники		Отсутствие бытовой техники и мебели	Отсутствие бытовой техники и мебели	Отсутствие бытовой техники и мебели	Отсутствие бытовой техники и мебели	Наличие бытовой техники и мебели
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>0,971</i>
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		61 495	53 378	53 498	64 251
Среднее значение скорректированной цены ОА $S_{cp} = \sum (C_i) / n$	руб.		58 156			
Стандартное отклонение (S)			5 562			
Коэффициент вариации X_{cp} / S	%	4	9,6%			

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от среднего значения $\Delta C_i = I_i - C_i / C_{cp}$	%	166,34%	42,46%	40,69%	42,68%	40,51%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta C_i) / \sum I_i (1 - \Delta C_i)$		1,000	0,2482	0,2518	0,2478	0,2522
Средневзвешенная стоимость	руб./м2	58 165				
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом	руб.	27 372 449				

Источник: расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет: **27 372 449** (Двадцать семь миллионов триста семьдесят две тысячи четыреста сорок девять) руб.

Часть 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

7.1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает деятельность рынка как такового при наличии определенного баланса между спросом и предложением. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких – либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и тоже значение, независимо от метода ее определения. Различие оценок, полученных двумя подходами, свидетельствует о том, что рынок на текущий момент находится в состоянии неуравновешенности.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

Затратный подход к оценке недвижимости применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Доходный подход основан на текущих показателях финансового рынка и рынка недвижимости, так как инвестор вкладывает деньги сегодня с расчетом получать доходы в будущем, учитывает местоположение объекта и его потенциальную доходность.

Расчёт весовых значений:

Каждому из подходов оценки присваивается место по критерию, исходя из общего количества мест – 3. Для пяти критериев общее количество мест – 25. Расчёт весов проводится по формуле: сумма мест по подходу оценки (x) / общее количество мест (25). Сумма весов подходов составляет -1.

Анализируя применимость каждого метода для расчета стоимости объектов исследования, Оценщик пришел к следующим выводам:

Весовой анализ критериев методом ранжирования полученных результатов

Таблица 7.1.1

№ п/п	Критерий	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		Баллы		
1	Применимость подхода к оценке объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	3	3	-
2	Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	3	-
3	Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	3	3	-
4	Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	3	-
5	Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.	3	3	-
6	Итого	15	15	-
7	Сумма баллов	30		
8	Вес подхода	0,50	0,50	0,00

№ п/п	Критерий	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		Баллы		
9	Стоимость объекта оценки, определенная различными подходами, руб.	31 457 249	27 372 449	-
10	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	29 414 849		
11	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно с учетом НДС	29 415 000		

Источник: собственные расчеты.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришёл к выводу, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества – жилой дом (кадастровый номер 50:20:0080203:376) общей площадью 470,6 м², назначение: жилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год постройки 2016, расположенный на двух земельных участках (кадастровые номера 50:20:0080220:9 и 50:20:0080220:4) площадью 1 500 м² и 1 500 м² соответственно, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП, по состоянию на «01» августа 2022 г. составляет:

29 415 000 (Двадцать девять миллионов четыреста пятнадцать тысяч) руб.

в том числе:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Вид имущества	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
1	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, ГП	50:20:0080220:9	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства	1 500	3 339 000
2	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 11, ГП	50:20:0080220:4	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства	1 500	3 339 000
3	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП	50:20:0080203:376	Жилой дом	470,6	22 737 000
ИТОГО					29 415 000

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором находится стоимость Объекта оценки

В соответствии с Задаaniem на оценку, определение границ интервалов не предусмотрено.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете

Иные сведения не выявлены.

Часть 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого недвижимого имущества, можно сделать вывод о том, что:

рыночная стоимость объектов недвижимого имущества – жилой дом (кадастровый номер 50:20:0080203:376) общей площадью 470,6 м², назначение: жилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, год постройки 2016, расположенный на двух земельных участках (кадастровые номера 50:20:0080220:9 и 50:20:0080220:4) площадью 1 500 м² и 1 500 м² соответственно, по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП, по состоянию на «01» августа 2022 г. составляет:

29 415 000 (Двадцать девять миллионов четыреста пятнадцать тысяч) руб.

в том числе:

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Вид имущества	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
1	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, ГП	50:20:0080220:9	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства	1 500	3 339 000
2	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 11, ГП	50:20:0080220:4	Земельный участок для индивидуального жилищного строительства	1 500	3 339 000
3	Московская обл., Одинцовский р-н, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, 11, ГП	50:20:0080203:376	Жилой дом	470,6	22 737 000
ИТОГО					29 415 000

Специалист-оценщик

_____ **А.А. Федулов**

Генеральный директор ООО «АБК»

_____ **М.В. Савостьянов**

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА)

Настоящий Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее по тексту - Оценщик) на основании своих знаний и убеждений удостоверяет что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемого общества оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик

_____ А.А. Федулов

Генеральный директор ООО «АБК»

_____ М.В. Савостьянов

Список информационных источников

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Ч. 2 от 26.01.1996 № 14-ФЗ: принят Государственной Думой 22.12.1995; введен в действие Законом РФ от 26.01.1996 № 15-ФЗ; действует с 01.03.1996// Собрание законодательства РФ-1996 (актуальная редакция).
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ (актуальная редакция).
- Федеральный закон «О соглашениях о разделе продукции» от 30.12.1995 г. №225-ФЗ (последняя редакция).
- Закон РФ «О недрах» от 21.02.1992 г. №2395-1 (ред. от 01.04.2022 г.).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
- Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2022 г.
- Сборник корректировок ОМЭКС. Сегмент «Земельные участки» 01.01.2020 г.
- Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт».

Используемая методическая литература

- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
- Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества учеб. пособие / под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. М.: Финансы и кредит, 2008.
- Лебединский В.И. Законодательные и методические вопросы существенности и неопределенности в оценочной деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Лейфер Л.А. Характеристики точности и неопределенности оценки. Модели и методы их определения // Библиотека LABRATE.RU (сетевой ресурс), 2013. - http://www.labrate.ru/leifer/models_and_methods_for_determining_the_accuracy_and_uncertainty_assessment-2013.pdf.

- Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007. Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009.

Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «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 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 продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость **балансовая** - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

Архитектурный объект - здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объекты благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданные на основе архитектурного проекта.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единый недвижимый комплекс (ЕНК) - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь, которая участвует в обороте как единый объект гражданских прав.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются неразрывно связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Объект незавершенного строительства - объект, неразрывно связанный с землей, перемещение которого без нанесения ему несоразмерного ущерба невозможно, не введенный в эксплуатацию в соответствии с требованиями ГК РФ, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроено-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Строение – определение в действующем законодательстве отсутствует. Можно выделить следующие признаки: капитальность (п.10 ч.1, ст.1 ГрК РФ), результат строительства (п.13. ч.1. ст.1 ГрК РФ), может быть объектом вспомогательного назначения (п.3 ч.17 ст.51 ГрК РФ), для налогообложения рассматривается в качестве вида здания (ст.378.2 НК РФ). Таким образом, строение является собирательным термином, аналогом понятия «объект капитального строительства».

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризующихся в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций. Может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания.

Приложение № 1

Копии документов, подтверждающих правомочность оценки и квалификацию специалиста-оценщика

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Альтум Бизнес Консалтинг"
(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н

1	0	4	7	7	9	6	7	8	8	5	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

19 октября 2004
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой службы №9 по

г.Москве

7	7	0	9
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП

7	7	0	9	5	7	3	2	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	9	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве

Самойлова О. В.
(подпись, фамилия, инициалы)

МП

серия 77 №014570197





ПОЛИС № 0346R/776/0000003/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0346R/776/0000003/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от «02» ноября 2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Альтум Бизнес Консалтинг»

Юридический адрес: 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 18 стр3,1 этаж, пом. Ц.комн. 1-5.

ИНН 7709573212

Объект страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) 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 Договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2. Правила страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам, которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возместить обязанность Страхователя осуществить выплату страхового возмещения.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет: 300 000 000,00 рублей (Триста миллионов рублей 00 копеек).

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «02» июля 2022 года и действует по 23 часа 59 минут «01» июля 2023 года включительно.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ С.В. Александров /

г. Москва «30» июля 2022 года

121170, г.Москва,
ул. Генерала Ермолова, д.2

(495) 226-63-39
(916) 238-08-00

finsudexpert@mail.ru
www.finsudexpert.ru



СОЮЗ
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

2, Generala Yermolova Str.
Moscow, Russia, 121170

(495) 226-63-39
(916) 238-08-00

finsudexpert@mail.ru
www.finsudexpert.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 января 2022 г.

№ 021

ВЫДАНО
НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ

*Обществу с ограниченной ответственностью
«Альтум Бизнес Консалтинг»*

ИНН 7709573212

Местонахождение:

115035, город Москва, Пятницкая улица, дом 18 строение 3, эт. 1 пом. II ком с 1 по 5

В ТОМ, ЧТО ОНА
АККРЕДИТОВАНА ПРИ СОЮЗЕ
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СУДЕБНЫХ
ЭКСПЕРТОВ

(Решение ГУ Министерства юстиции РФ по Москве от 01.10.2009 г., учетный № 7714062262)

Срок действия настоящего Свидетельства
до 31 декабря 2022 г.

Генеральный директор



К.Ю.Кулаков



АССОЦИАЦИЯ

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ
ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

внесена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций арбитражных управляющих
20 декабря 2002 года за № 002

СВИДЕТЕЛЬСТВО об аккредитации

ООО «АБК»

аккредитовано при ПАУ ЦФО и внесено в реестр

аккредитованных организаций и индивидуальных
предпринимателей, предоставляющих услуги арбитражным
управляющим по сопровождению процедур банкротства

за № 1151-п на основании протокола заседания

Совета ПАУ ЦФО от 20.12.2019 г. № 16

Директор ПАУ ЦФО

И.С. Фокина

Серия АО № 1151

Действительно до

20.12.2022 г.





Ассоциация
«Московская саморегулируемая организация
профессиональных арбитражных
управляющих»

включенное в единый государственный реестр саморегулируемых организаций
арбитражных управляющих 29 января 2003 года за № 006

Серия **ОЦ**

№ **1492**

Свидетельство об аккредитации

Настоящее Свидетельство подтверждает, что организация (предприятие)

Общество с ограниченной ответственностью
(организационно-правовая форма и наименование организации или фамилия, имя, отчество)
"Альтум Бизнес Консалтинг"

аккредитовано при Ассоциации МСОПАУ для оказания услуг.

Вид деятельности "оценка"

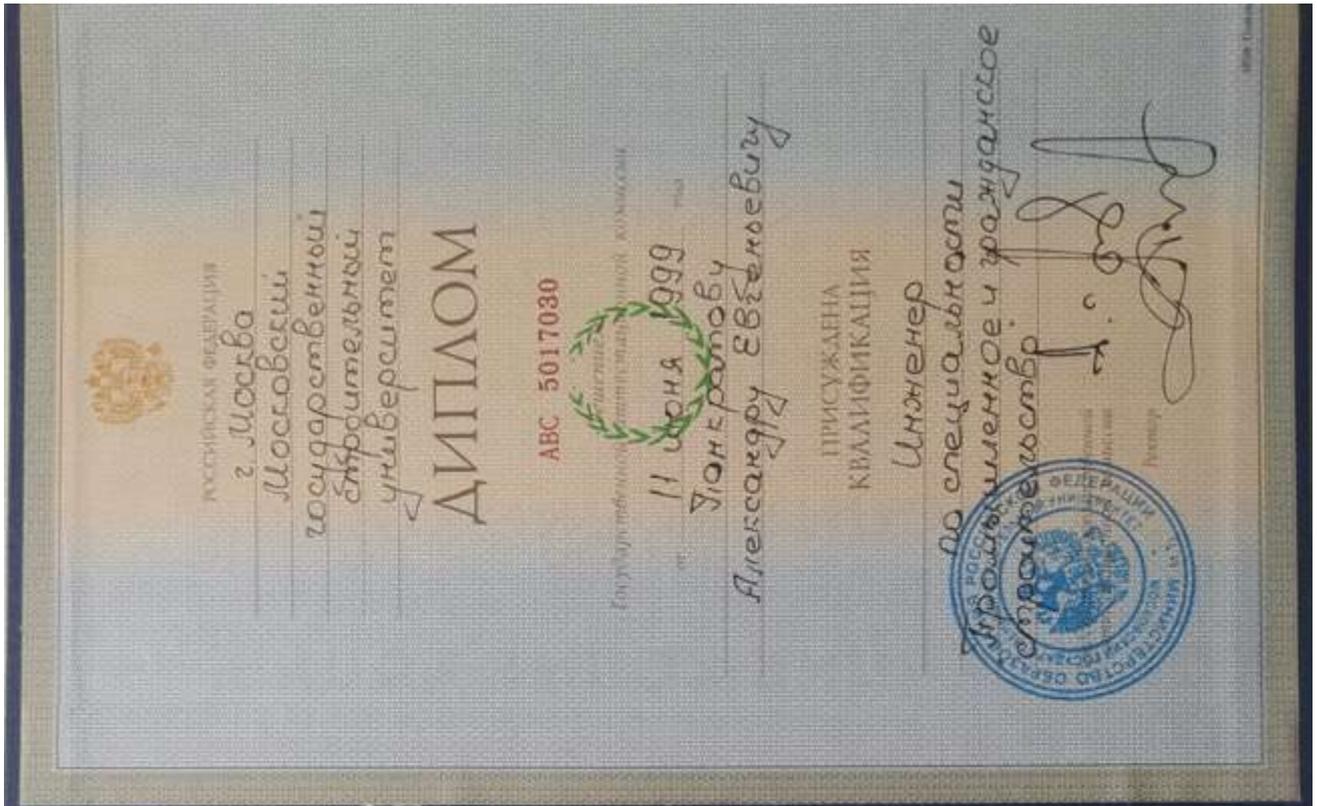
на основании решения от 7 июня 2022 г. № 30-ОЦ

Свидетельство действительно до _____
до окончания процедуры реализации
имущества Киданова Евгения
Ивановича дело № А40-71606/17
(дата)

Президент

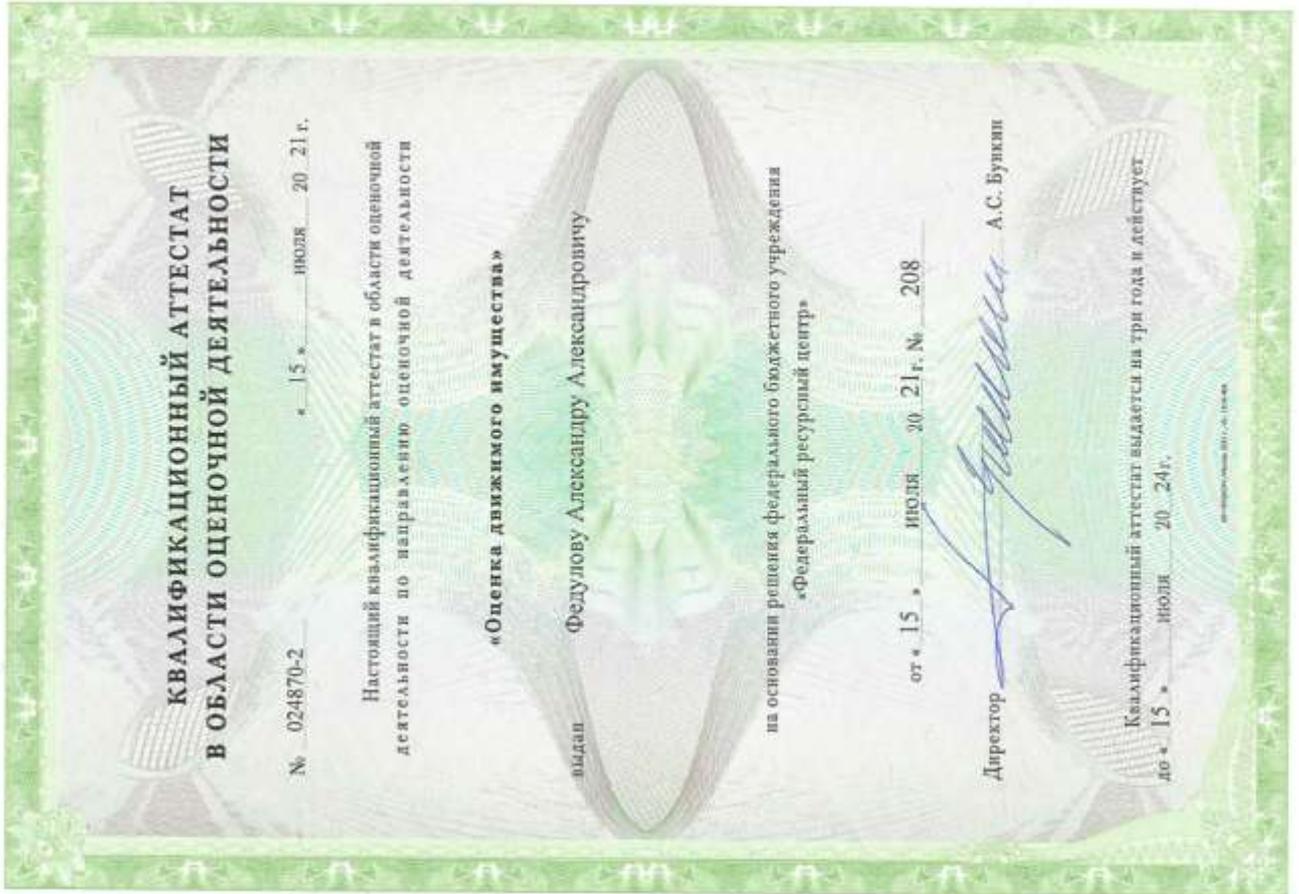


А.Г. Комаров









СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 210E0B40R1621
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Федулов Александр Александрович	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 9 000 руб. 00 коп. (Девять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,03%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» августа 2021 года
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «13» августа 2021 г. по «12» августа 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 года САО «ВСК».



Приложение № 2

Копии документов, использованных при проведении оценочных работ
 (правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки; иная информация)

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 30.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2022 г., сообщаем, что согласно запросам Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.07.2022 № 99/2022/477491990	
Кадастровый номер:	50:20:0080220:4
Номер кадастрового квартала:	50:20:0080220
Дата присвоения кадастрового номера:	17.04.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50:20:09:01067
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 11, ГП
Площадь:	1500 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4832475
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0080203:376
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
М.П.	
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 30.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2022 г., сообщаем, что согласно запросам Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.07.2022 № 99/2022/477491990	
Кадастровый номер:	50:20:0080220:4
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
М.П.	
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
01.07.2022 № 99/2022/477491990		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:20:0080220:4
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаинтересованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Метельский Алексей Николаевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
01.07.2022 № 99/2022/477491990		
Кадастровый номер:	50:20:0080220:4	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Киданов Евгений Иванович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-49/044/2013-089 от 26.12.2013	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 13.01.2016</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50/020-50.066.008/2015-5375/1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 13.01.2016 по 25.09.2017</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	
3.1.2.	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 13.09.2016</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50/020-50.066.001/2016-5344/1</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела судебных приставов по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого №46364/16/77011-ИП от 18.08.2016</p>	
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
	М.П.	инициала, фамилия

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
01.07.2022 № 99/2022/477491990		
Кадастровый номер:	50:20:0080220:4	
3.1.3.	<p>вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 14.11.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:20:0080220:4-50/020/2017-2</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о наложении ареста на недвижимое имущество, запрета на переуступку и отчуждение недвижимого имущества №48663/17/50018-СД от 01.11.2017, Ленинский РОСП УФССП России по Московской области Судебный пристав-исполнитель Хивачина С.А.</p>	
4. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация договора ипотеки 16.12.2015 17:04, запись №50/066/008/2015-5375.	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
	М.П.	инициала, фамилия

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
01.07.2022 № 99/2022/477491990		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0080220:4	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____	
01.07.2022 № 99/2022/477491990		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		50:20:0080220:4		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	473959.79	2142653.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	473980.21	2142668.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	473945.6	2142717.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	473925.17	2142702.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 01.07.2022

№ 99/2022/477504118

На основании запроса от 30.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2022 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:20:0080220:4
	Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 11, ГП
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Российская Федерация
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	08.05.2002
	номер государственной регистрации права:	50-01.49-06.2002-137.1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	08.05.2002, рег.№ не указан
2.2	правообладатель:	Янина Ирина Александровна
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	08.05.2002
	номер государственной регистрации права:	50-01.49-06.2002-138.2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	06.04.2007, рег.№ не указан
2.3	правообладатель:	Тагирбекова Наргиле Джавидовна
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	06.04.2007
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/006/2007-377
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	26.12.2013, рег.№ не указан

2.4	правообладатель:	Киданов Евгений Иванович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	26.12.2013
	номер государственной регистрации права:	50-50-49/044/2013-089
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	Метельский Алексей Николаевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН

(инициалы, фамилия)

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
01.07.2022 № 99/2022/477497110			
Кадастровый номер:		50:20:0080220:9	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0080220		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.04.2002		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50:20:09:01066		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Ершовский, д. Красные Восток, уч. 10, ГП		
Площадь:	1500 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	3463530		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0080203:376		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
01.07.2022 № 99/2022/477497110		
Кадастровый номер:		50:20:0080220:9
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
М.П.		

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
01.07.2022 № 99/2022/477497110		
Кадастровый номер:		50:20:0080220:9
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получитель выписки:	Метельский Алексей Николаевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
01.07.2022 № 99/2022/477497110	
Кадастровый номер:	50:20:0080220:9
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Куданов Евгений Иванович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-49/044/2013-088 от 26.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	13.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/008/2015-5374/1
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.01.2016 по 25.09.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300
основание государственной регистрации:	
3. вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	14.11.2017
номер государственной регистрации:	50.20.0080220.9-50/020/2017-2
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на недвижимое имущество, запрета на перерегистрацию и отчуждение недвижимого имущества №48663/17:50018-СД от 01.11.2017, Ленинской РОСП УФССП России по Московской области Судебной пристав-исполнитель Хлынина С.А.
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация договора ипотеки 16.12.2015 15:59, запись №50/066/008/2015-5374.
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
01.07.2022 № 99/2022/477497110			
Кадастровый номер:		50:20:0080220-9	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
01.07.2022 № 99/2022/477497110			
Кадастровый номер:		50:20:0080220-9	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	473945.6	2142717.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	473980.21	2142668.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	474000.64	2142682.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	473966.02	2142731.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 01.07.2022

№ 99/2022/477502218

На основании запроса от 30.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2022 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:20:0080220:9
	Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Ершовский, д. Красные Востокы, уч. 10, ГП
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Российская Федерация
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	08.05.2002
	номер государственной регистрации права:	50-01.49-06.2002-135.1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	08.05.2002, рег.№ не указан
2.2	правообладатель:	Быкова Алевтина Александровна
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	08.05.2002
	номер государственной регистрации права:	50-01.49-06.2002-136.2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	06.04.2007, рег.№ не указан
2.3	правообладатель:	Тагирбекова Наргиле Джавидовна
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	06.04.2007
	номер государственной регистрации права:	50-50-20/006/2007-376
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	26.12.2013, рег.№ не указан

2.4	правообладатель:	Киданов Евгений Иванович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	26.12.2013
	номер государственной регистрации права:	50-50-49/044/2013-088
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	Метельский Алексей Николаевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН
(инициалы, фамилия)

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
<small>вид объекта недвижимости</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.07.2022 № 99/2022/477495932			
Кадастровый номер:		50:20:0080203:376	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0080203		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Красные Востки		
Площадь, м²:	470.6		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2016		
Кадастровая стоимость, руб.:	19267428.42		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 30.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
01.07.2022 № 99/2022/477495932	
Кадастровый номер:	50:20:0080203:376
Кадастровые номера з/ных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0080220:4, 50:20:0080220:9
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Ивлев Игорь Сергеевич №50-15-1064
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные".
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Метельский Алексей Николаевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
01.07.2022 № 99/20/22/477495932			
Кадастровый номер:		50:20:0080203:376	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Киданов Евгений Иванович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/049-50/049/008/2016-8013/1 от 08.12.2016		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.12.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/001/2016-5346/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела судебных приставов по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого №46364/16/77011-ИП от 18.08.2016	
	3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	08.12.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/008/2015-5374/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.01.2016 по 25.09.2017	
	основание государственной регистрации:	Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

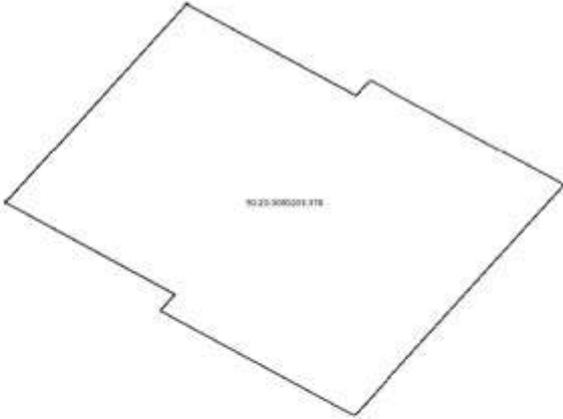
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
01.07.2022 № 99/2022/477495932		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0080203:376	
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.12.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/003/2016-4235/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела судебных приставов по особым исполнительным производством Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве о запрете на совершение действий по регистрации' №46364/16/77011-ИП от 24.08.2016		
3.1.4.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.11.2017	
	номер государственной регистрации:	50:20:0080203:376-50/020/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на недвижимое имущество, запрета на перерегистрацию и отчуждение недвижимого имущества' №48663/17/50018-СД от 01.11.2017, Ленинский РОСП УФССП России по Московской области Судебный пристав-исполнитель Хныкина С.А.		
3.1.5.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.12.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/001/2016-5344/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела судебных приставов по особым исполнительным производством Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого' №46364/16/77011-ИП от 18.08.2016		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
01.07.2022 № 99/2022/477495932		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:20:0080203:376
3.1.6.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	08.12.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/008/2015-5375/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.01.2016 по 25.09.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300
3.1.7.	основание государственной регистрации:	
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	08.12.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/003/2016-4234/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела судебных приставов по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве о запрете на совершение действий по регистрации №46364/16/77011-ИП от 24.08.2016	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правоприязнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
01.07.2022 № 99/2022/477495932			
Кадастровый номер:		50:20:0080203:376	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
01.07.2022 № 99/2022/477495932						
Кадастровый номер:			50:20:0080203:376			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-73						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	473961.2	2142683.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	473971.19	2142690.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	473966.6	2142697.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	473967.38	2142697.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	473962.1	2142705.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	473950.51	2142697.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	473955.78	2142689.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	473956.6	2142690.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	473961.2	2142683.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		
М.П.						

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов : ____		Всего листов выписки : ____	
01.07.2022 № 99/2022/477495932						
Кадастровый номер:			50:20:0080203:376			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-73						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 01.07.2022

№ 99/2022/477498702

На основании запроса от 30.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2022 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:20:0080203:376
	Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Красные Востокы
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Киданов Евгений Иванович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	08.12.2016
	номер государственной регистрации права:	50-50/049-50/049/008/2016-8013/1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	Метельский Алексей Николаевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(полное наименование должности)

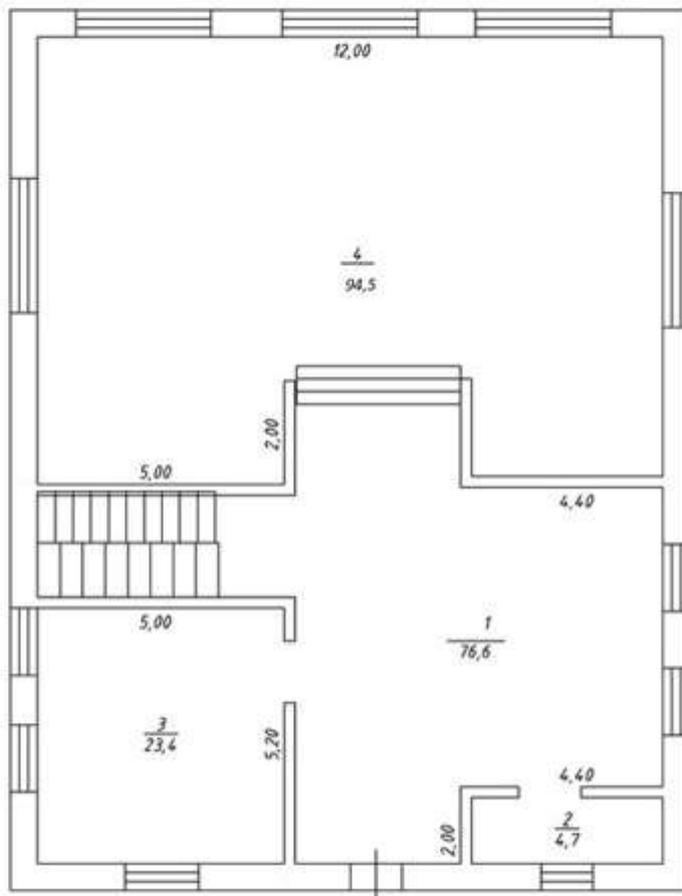
(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН
(подпись, факелет)

Объект: жилой дом, кадастровый номер: 50:20:0080203:376

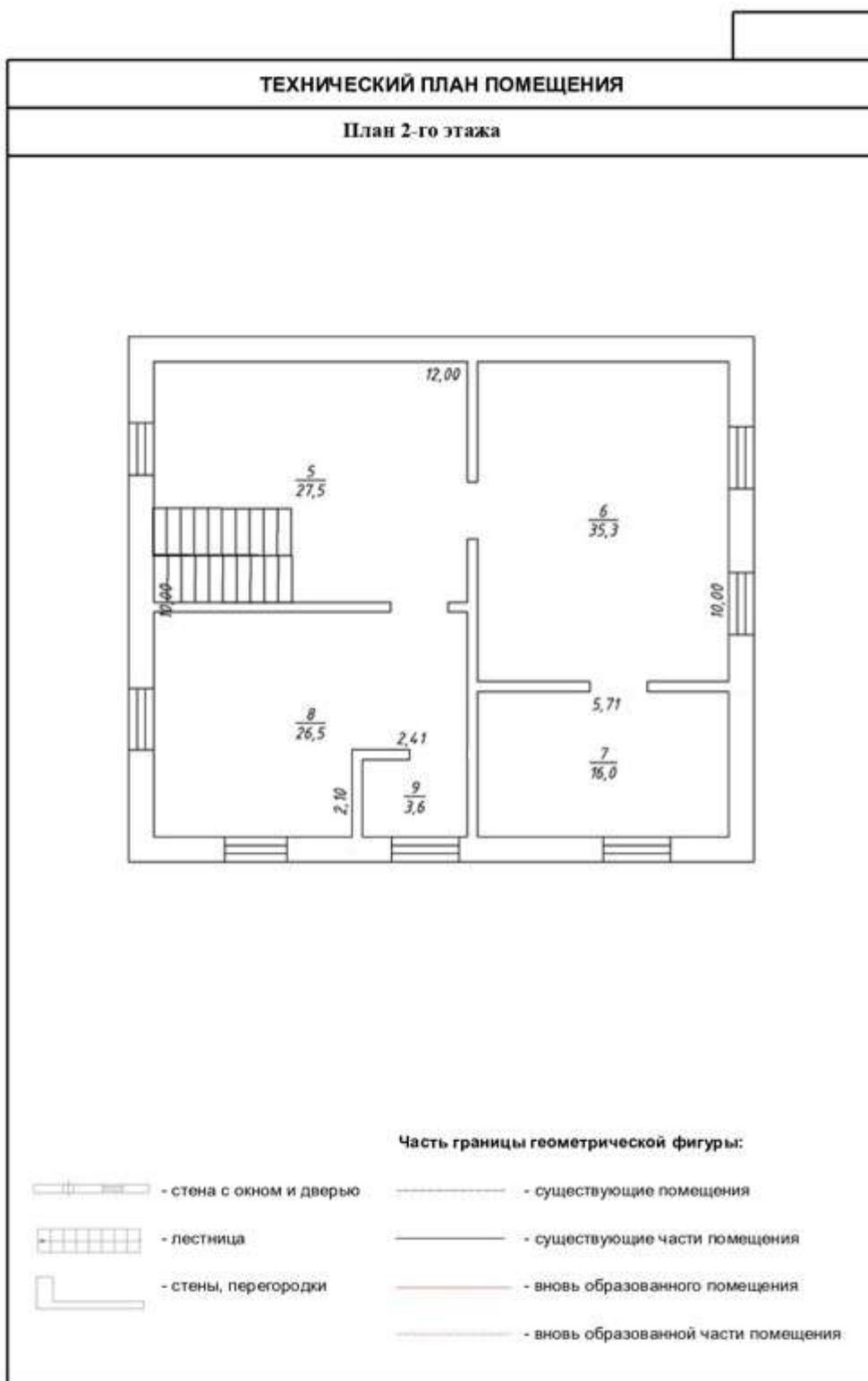
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

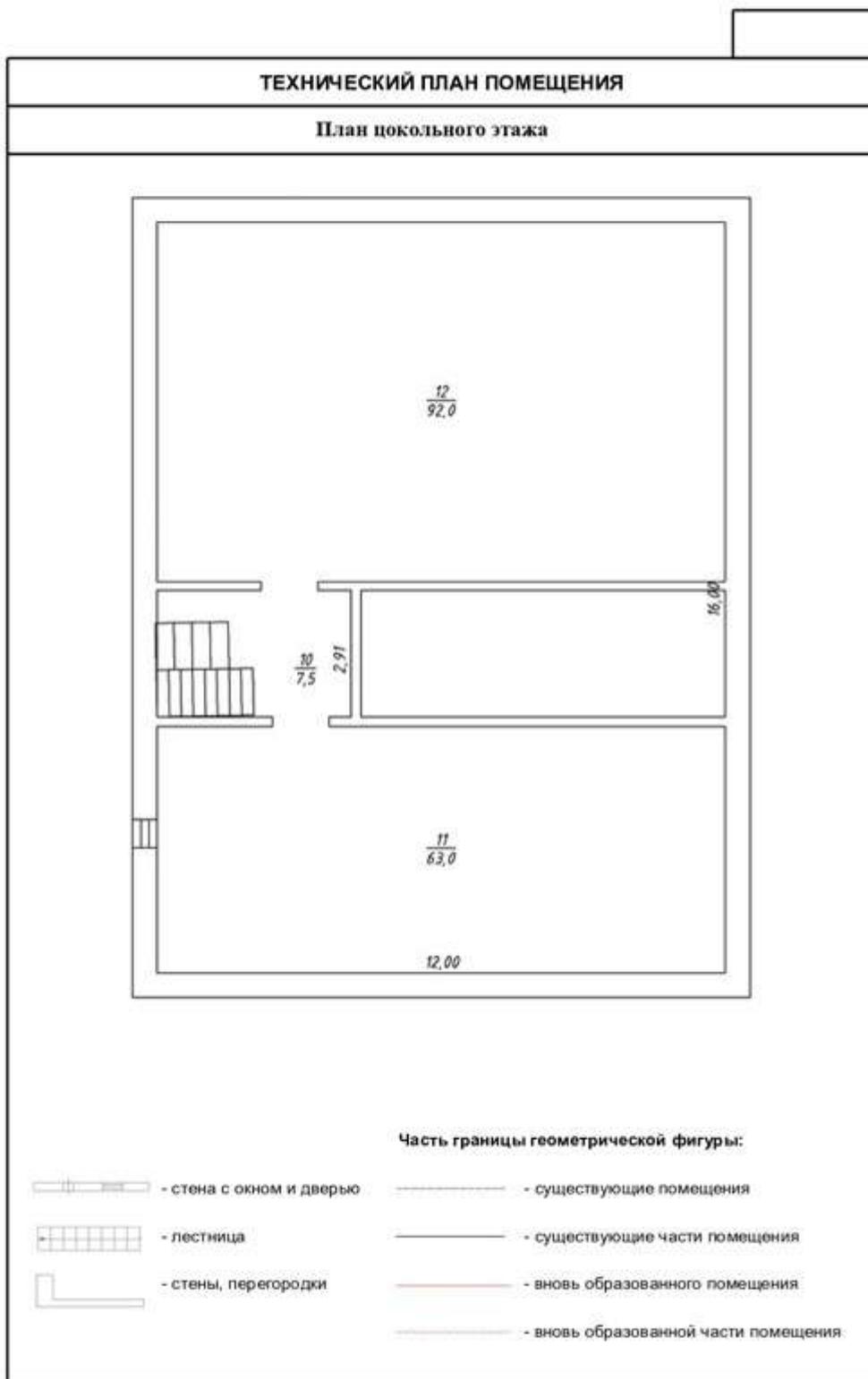
План 1-го этажа



Часть границы геометрической фигуры:

- | | | | |
|--|--------------------------|--|---------------------------------------|
| | - стена с окном и дверью | | - существующие помещения |
| | - лестница | | - существующие части помещения |
| | - стены, перегородки | | - вновь образованного помещения |
| | | | - вновь образованной части помещения. |





Наименование помещений	Первый этаж, кв. м.	Второй этаж, кв. м.	Цокольный этаж, кв. м.
Комната 1	76,60		
Комната 2	4,70		
Комната 3	23,40		
Комната 4	94,50		
Итого по первому этажу, кв. м.	199,20		
Комната 5		27,50	
Комната 6		35,30	
Комната 7		16,00	
Комната 8		26,50	
Комната 9		3,60	
Итого по второму этажу, кв. м.		108,90	
Комната 10			7,50
Комната 11			63,00
Комната 12			92,00
Итого по цокольному этажу, кв. м.			162,50
Всего по объекту, кв. м.	470,60		

Приложение № 3 Фотографии объекта оценки



Фото 1. Фасад жилого дома.



Фото 2. Фасад жилого дома.



Фото 3. Фасад жилого дома.



Фото 4. Территория.



Фото 5. Территория.



Фото 6. Цокольный этаж.



Фото 7. Цокольный этаж.



Фото 8. Цокольный этаж.



Фото 9. Цокольный этаж.



Фото 10. 1 этаж.



Фото 11. 1 этаж.



Фото 12. 1 этаж.



Фото 13. 1 этаж.



Фото 14. 1 этаж.



Фото 15. 1 этаж.



Фото 16. 1 этаж.



Фото 17. 1 этаж.



Фото 18. 1 этаж.



Фото 19. 2 этаж.



Фото 20. 2 этаж.



Фото 21. 2 этаж.



Фото 22. 2 этаж.



Фото 23. 2 этаж.



Фото 24. 2 этаж.

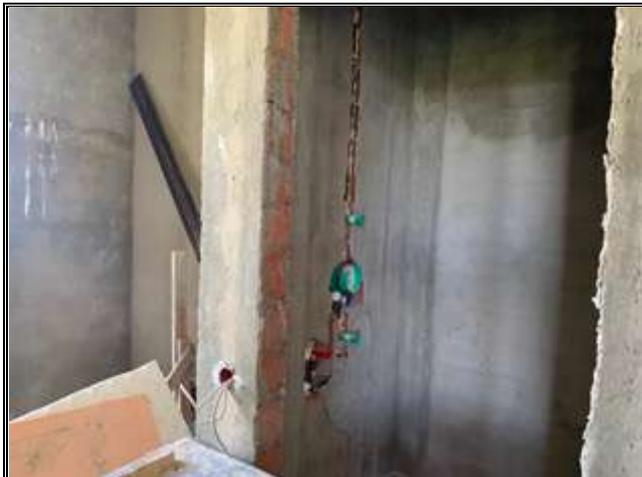


Фото 25. 2 этаж.



Фото 26. 2 этаж.



Фото 27. 2 этаж.



Фото 28. 2 этаж.

Приложение № 4
Информационно-аналитические материалы,
использованные при проведении оценки

92

Информация, использованная для расчета в рамках затратного подхода

ruЖЗ.01.001.0137	16,61%	12,14%	9,89%	8,36%	4,40%	1,16%	10,48%	7,81%	11,27%			4,97%	4,15%	8,23%	0,51%	100,00%
ruЖЗ.01.001.0138	4399,8	3215,8	2620,3	2214,6	1165,0	308,5	2777,0	2068,7	2985,8			1317,6	1098,0	2181,1	134,0	26486,0
	16,61%	12,14%	9,89%	8,36%	4,40%	1,16%	10,48%	7,81%	11,27%			4,97%	4,15%	8,23%	0,51%	100,00%

Жилой дом, индивидуальный (без подвала)										Этажность: 2, Высота, м: 2.7			КС-3					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Монолитные железобетонные								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruЖЗ.01.001.0139										от 1220 до 1350	от 451 до 500	*De Luxe	РУБ. на 1 м2	62 452				
ruЖЗ.01.001.0140										от 1220 до 1350	от 451 до 500	*Premium	РУБ. на 1 м2	42 201				
ruЖЗ.01.001.0141										от 1220 до 1350	от 451 до 500	*Standard	РУБ. на 1 м2	25 849				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИКА	ПЕРЕГОРОДКИ ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ, КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.01.001.0139	10374,1		7582,6	6178,5	5221,8	2746,9	727,6	6547,9	4877,8	7040,3			3106,8	2589,0	5142,8	315,9	62452,0	
	16,61%		12,14%	9,89%	8,36%	4,40%	1,16%	10,48%	7,81%	11,27%			4,97%	4,15%	8,23%	0,51%	100,00%	
ruЖЗ.01.001.0140	7010,0		5123,9	4175,0	3528,6	1856,2	491,6	4424,7	3296,1	4757,4			2099,4	1749,5	3475,2	213,5	42201,0	
	16,61%		12,14%	9,89%	8,36%	4,40%	1,16%	10,48%	7,81%	11,27%			4,97%	4,15%	8,23%	0,51%	100,00%	
ruЖЗ.01.001.0141	4294,4		3138,4	2557,2	2161,3	1136,9	301,1	2710,1	2018,9	2913,9			1285,9	1071,6	2128,6	130,8	25849,0	
	16,61%		12,14%	9,89%	8,36%	4,40%	1,16%	10,48%	7,81%	11,27%			4,97%	4,15%	8,23%	0,51%	100,00%	

ТИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
на 01.01.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

77

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы
В случае необходимости точно определить местонахождение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и сплошных блоков	кирпича, ячеистых стеновых блоков	железобетона	панелей "сандвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сандвич"	древосна		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древосна	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древосна и др. конструктивных материалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,924	0,812	0,820	0,955	0,840	0,858	0,857	0,886	0,925	0,933
Брянская область	0,836	0,791	0,717	0,834	0,770	0,812	0,804	0,849	0,836	0,802
Владимирская область	0,959	0,895	0,823	0,902	0,851	0,896	0,877	0,903	0,906	0,979
Воронежская область	0,915	0,861	0,853	0,926	0,895	0,907	0,915	0,944	0,947	0,946
г. Москва	1,220	1,176	1,268	1,045	1,210	1,241	1,234	1,201	1,296	1,287
Московская область	1,148	1,138	1,135	1,151	1,141	1,143	1,144	1,148	1,148	1,152
Ивановская область	1,016	0,887	0,885	0,860	0,874	0,880	0,880	0,855	0,841	0,844

2

Строительные монтажные работы

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
Июль 2020 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2021	1,0052	1,0055	1,0051	1,0050	1,0033	1,0066	1,0060
Январь 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0026
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0039	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Март 2021	1,0091	1,0093	1,0094	1,0090	1,0063	1,0124	1,0106
2 Кв. 2021	1,0305	1,0312	1,0303	1,0281	1,0209	1,0318	1,0316
Апрель 2021	1,0195	1,0201	1,0197	1,0183	1,0134	1,0218	1,0206
Май 2021	1,0300	1,0310	1,0301	1,0277	1,0205	1,0314	1,0312
Июнь 2021	1,0419	1,0424	1,0410	1,0382	1,0288	1,0421	1,0427
3 Кв. 2021	1,0644	1,0663	1,0637	1,0590	1,0444	1,0627	1,0655
Июль 2021	1,0529	1,0540	1,0521	1,0483	1,0363	1,0521	1,0537
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0586	1,0440	1,0622	1,0649
Сентябрь 2021	1,0763	1,0791	1,0759	1,0701	1,0528	1,0737	1,0779
4 Кв. 2021	1,0923	1,0967	1,0940	1,0855	1,0645	1,0861	1,0960
Октябрь 2021	1,0697	1,0748	1,0738	1,0644	1,0472	1,0698	1,0731
Ноябрь 2021	1,0971	1,1012	1,0978	1,0895	1,0678	1,0918	1,0993
Декабрь 2021	1,1101	1,1142	1,1104	1,1026	1,0785	1,1067	1,1156
1 Кв. 2022 Прогноз	1,1273	1,1316	1,1277	1,1196	1,0947	1,1238	1,1331
Январь 2022	1,1167	1,1228	1,1190	1,1111	1,0865	1,1152	1,1243
Февраль 2022	1,1273	1,1315	1,1276	1,1196	1,0947	1,1238	1,1331
Март 2022	1,1360	1,1403	1,1363	1,1282	1,1028	1,1324	1,1420

Строительно-монтажные работы



СРД-30, май 2022 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Май 2021 г.	Май 2022 г.
			«С»		
16.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. Проектам	1, 3	43	47
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. Проектам	1, 3	37	40
	20-40 км от МКАД	Типовые загород. влад.	1, 7	38	37

Информация, использованная для расчета в рамках сравнительного подхода
https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2493311909

Участок 30 сот. (ИЖС) на продажу в Звенигороде | Продажа земельных участков в Звенигороде | Avito

Звенигород | Новостройки | Земельные участки | Дачи | Помещения (ИЖС)

Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку | 12 июля в 19:12

7 800 000 Р
290 000 Р за сотку
Добавить карту от Газпромбанка
Подарочная

8 958 714-18-79

АВТОБ. Сеть ордера
недвижимости
Агентство
на Avito с октября 2016
Закрещено 54729 объявлений

Подпишитесь на продавца

Выставлен на продажу
ММОП

№ 2493311909 | 82

ТОП-10 новостроек
ДАМАС в Дубае. Старт
цен от 400 тыс. \$

Кристалльная

Как жить, что Вы
забыли о НДС... Но мы
о Вас помним!

Персональный
аналитик и эксперт
по работе с
маркетплейсами

Сообщения

Участок 30 сот. (ИЖС) на продажу в Звенигороде | Продажа земельных участков в Звенигороде | Avito

Участок 30 сот. (ИЖС)

7 800 000 Р
290 000 Р за сотку
Добавить карту от Газпромбанка
Подарочная

8 958 714-18-79

АВТОБ. Сеть ордера
недвижимости
Агентство
на Avito с октября 2016
Закрещено 54729 объявлений

Подпишитесь на продавца

Выставлен на продажу
ММОП

№ 2493311909 | 82

Убывающие скидки
от 40% в XFIT
Волгоград

Описание

Арт. 28705211

Предлагается к продаже участок 30 соток в новом коттеджном поселке Звенигородский Лес. Участок имеет ровный рельеф. В поселке всего 43 участка, большая часть уже застроена. Ровный и добротный состав собственников. Вся территория поселка находится внутри лесного массива. Вокруг поселка "Природный резерват Лесные массивы бассейна реки Дубынка", государственный природный заказник регионального значения Московской области, целью которого является сохранение незаурядных природных комплексов с особыми условиями, площадью 19 кв. км. Особое очарование придает живописная дорога через лесной массив от деревни «Красные всходы» до поселка. При выезде в поселок КПТ, круглосуточная охрана, постовая парковка. Электричество 24 кВт, магистральный газ, центральный водопровод, интернет - оптоволоконно. Удобная транспортная доступность: до МКАД 50 км. по скоростному Новорижскому шоссе и ЦКАД. До центра Звенигорода со всеми необходимыми объектами инфраструктуры 11 км. До станции электрички «183 километр» пять километров.

Категория земель - земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - для дачного строительства. Правоустанавливающие документы, договор купли-продажи. Один взрослый собственник. Быстрый выход на сделку, ипотека, приветствуется. Показы по согласованию в удобное для покупателя время.

Сообщения

https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_2433522151

Участок 30 сот. (ИЖС) на продажу в Звенигороде | Продажа земельных участков в Звенигороде | Avito

Участок 30 сот. (ИЖС)

6 900 000 Р

230 000 Р за сотку

8 967 557-28-42

Ирина
Решето
На Avito с декабря 2011

2 обычных пользователя

Подписаться на продавца

№ 2433522151, 646

Кристалльная

Как жаль, что Вы забыли о нас... Но мы и Вас помним!

CHINA WEST

ДОСТАВИМ СБОРНЫЙ ГРУЗ

Доставка из Китая в Москву

Модульбанк

Личный аналитик и эксперт по работе

Сообщения

Участок 30 сот. (ИЖС) на продажу в Звенигороде | Продажа земельных участков в Звенигороде | Avito

Об участке

Площадь: 30 сот

Расстояние от МКАД: 33 км

6 900 000 Р

230 000 Р за сотку

8 967 557-28-42

Ирина
Решето
На Avito с декабря 2011

2 обычных пользователя

Подписаться на продавца

№ 2433522151, 646

по работе с маркет-плейсами

Подробнее

Кристалльная

Как жаль, что Вы забыли о нас... Но мы и Вас помним!

Расположение

Московская область, Одинцовский г.о., д. Фунюково
Новосаровское шоссе, 33 км

Скрыть карту

Описание

Срочная продажа. Торг. Состоит из 2-ух участков - 247 и 250. Кадастровый номер 50:20:0060505.247, 50:20:0060505.250. Участок опоясывает небольшой пруд с 2-ух сторон. Газ, электричество по границе участка. Огромный лесной массив рядом. До Звенигорода и жд станции - автобус. Магазины в самой деревне. Вся инфраструктура (торговый центр, рынок, школа, храм, экоферма) - в селе Ериково. 2км. до Звенигорода - 5км. Один взрослый собственник. Договор купли-продажи 2013 года.

https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_320_m_na_uchastke_50_sot._1137830801

Коттедж 320 м² на участке 50 сот. на продажу в Звенигороде | Купить дом в Звенигороде | Авито

Коттедж 320 м² на участке 50 сот.

38 000 000 Р

110 700 Р за м²

Добавлен карта от Google Maps

8 958 702-85-85

Написать сообщение

Описание

Частное лицо
На Авито с января 2010
Завершено 42 объявления

12 объявлений пользовались

Подписаться на продавца

№ 1137830801, ☎ 8876 (+7)

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеозвонку

Сообщения

О коттедже

Количество комнат: 7
Площадь дома: 320 м²
Площадь участка: 50 сот
Этажей в доме: 2
Коттедж застроен, садикое некоммерческое товарищество (СНТ)
Год постройки: 2010
Материал стен: кирпич
Парковка или гараж: есть
Санузел: в доме

Коммуникации: водопровод, канализация
Отопление: евро
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: гараж
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Расстояние от МКАД: 40 км

Расположение

Московская область, Ореховский г.о., ПСК Сутокино 1, 1
Ильинское шоссе, 40 км

Скачать карту

38 000 000 Р

110 700 Р за м²

Добавлен карта от Google Maps

8 958 702-85-85

Написать сообщение

Описание

Частное лицо
На Авито с января 2010
Завершено 42 объявления

12 объявлений пользовались

Подписаться на продавца

№ 1137830801, ☎ 8876 (+7)

Сообщения

Коттедж 250 м² на участке 600 сот.

38 000 000 Р

110 700 м² м²
Детальная карта от Газпромбанка
Подробнее

8 958 702-85-85

Написать сообщение

Ольга
Частное лицо
На Avito с января 2016
Завершено 42 объявления

13 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

№ 113768221, © 3876 (+6)

Описание

40 км от Москвы. Новоросское/Рублевское шоссе/Ильинское в черте города Звенигород. Одинцовский район ПСК Сухоново-1. Продается шикарный жилой комплекс(УСАДБ-6А) состоящий из 2-х эт. Гостевой Дом; общая площадь- 100 кв.м, на 1-м этаже - оборудованная квартира для охраны и обслуживания, с системой видеонаблюдения за всем участком, на 2-м этаже - 3 просторные спальни с саунами с отличной мебелью и кухней. Кирпичный банный комплекс: общ. площ. -200кв.м. с бассейном 3.5х3м с элитной мебелью, антикварный релакс каминем, добротной мебелью. Фундамент под постройку коттеджа(периметр) 240кв.м.-отопленный цокольный этаж с подвалом, системой отопления, водоснабжения, бойлерной, колодец с родниковой водой. Гараж на 3 автомобиля с авток. воротами,кладовые. Две котельные (2 газовые котла(Buderus)), магистральный газ, светил, 2 санузла с системой очистки, 50кВт электричества. Все коммуникации(газ, электричество, канализация) подведены и работают. В каждом помещении свои собственные сауны и гардеробные. Участок в собственности. Все документы в наличии. Размер участка: 60 соток. Шикарный ландшафтный дизайн:разнообразные хвойные и лиственные деревья, клубничные сады, прогулочные тропинки из отличной плитки с подсветкой, подготовленные места для барбекю, оборудованная детская площадка, соседнее окружение, новые асфальтированные дороги-отличный ландшафт, ридж лес с грибами. Забор (Мелорам): затененные бревна с антикоррозийной пропиткой в дренеровской стеле на монолитном фундаменте. Инфраструктура в поселке есть: прогулочные зоны, детские площадки, магазин. В городе Звенигород, район: Митаваны, Школа, Дет. Сад, поликлиника. Транспорт: Автобусная остановка. Прямой автобус на Москву к метро Строгино, Кунцевская, Тушинская. Также есть жд, ходит Звеничнин торг

Спросите у продавца

https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_250m_na_uchastke_6sot_2217439708

Коттедж 250 м² на участке 6 сот.

24 999 000 Р

99 996 Р за м²
Детальная карта от Газпромбанка
Подробнее

8 958 616-74-56

Написать сообщение

Ирина АН "Мир квартир"
Рештор
На Avito с сентября 2016
Завершено 349 объявлений

14 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

№ 2217439708, © 1194 (+4)

Управляйте затратами на перевозки

Аналитика
сервис и оптимизация
по вашим перевозкам

Выбор
Правильный сервис
1000 перевозчиков

Напробуйте бесплатно

О коттедже

- Количество комнат: 7
- Площадь дома: 250 м²
- Площадь участка: 6 сот.
- Этажей в доме: 3
- Каждому жильцу: садик, мини-маркетное хозяйство (СНТ)
- Материал стен: кирпич
- Санузел: в доме
- Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
- Ремонт: евро
- Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
- Парковка: гараж
- Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
- Расстояние от МКАД: 31 км

Расположение

Московская область, Сергиевский го., СНТ Сулохово
Мильковское шоссе, 31 км

Описание

Продается коттедж в СНТ "Сулохово". Дом для круглогодичного проживания. Планировка: 1-й этаж - прихожая, холл, санузел, котельная, кухня, гостиная, парковка; 2-й этаж - 2 спальни, детская, сауна; 3-й этаж - парадная, спорзал. Удобность от шумного города, все это позволит наслаждаться преимуществами загородной жизни. Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, газ, подполком, сажалка (85 м), септик, интернет, спутниковое ТВ. Круглогодичный подъезд. Участок 6 соток / дачное строительство / коттеджный поселок. На участке: хостарника, газон, дорожки, выложен ландшафтный дизайн, участок огорожен забором. Окружающая местность: Природа - рядом лес. Приятное окружение. Административная принадлежность: Московская область, Сергиевский городской округ (Сергиевский район). Этот коттедж можно купить в ипотеку.

Описание

Продается коттедж в СНТ "Сулохово". Дом для круглогодичного проживания. Планировка: 1-й этаж - прихожая, холл, санузел, котельная, кухня, гостиная, парковка; 2-й этаж - 2 спальни, детская, сауна; 3-й этаж - парадная, спорзал. Удобность от шумного города, все это позволит наслаждаться преимуществами загородной жизни. Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, газ, подполком, сажалка (85 м), септик, интернет, спутниковое ТВ. Круглогодичный подъезд. Участок 6 соток / дачное строительство / коттеджный поселок. На участке: хостарника, газон, дорожки, выложен ландшафтный дизайн, участок огорожен забором. Окружающая местность: Природа - рядом лес. Приятное окружение. Административная принадлежность: Московская область, Сергиевский городской округ (Сергиевский район). Этот коттедж можно купить в ипотеку.

Спросите у продавца

[Еще вопросы?](#)
[Получить ответ?](#)
[Написать сообщение продавцу](#)

https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_270m_na_uchastke_16sot_2400093444

Коттедж 270 м² на участке 16 сот.

28 000 000 Р

100 704 Р за м² или [предложить свою цену](#)

Добавлен карта от Google/Яндекс

8 919 764-11-07

Написать сообщение

Елена
Альтум
На Avito с марта 2013

3 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2400093444 | 288 (+3)

ПРИЕМ МЕТАЛЛА
СУПЕР ЦЕНА
29 000 руб. за 1 ТОННУ

Дельфа Банк
Платите Альфа-Картой

О коттедже

Количество комнат: 7
Площадь дома: 270 м²
Площадь участка: 16 сот
Этажей в доме: 2
Для отдыха: баня или сауна
Классовая зона: сад/огород
Некоммерческое товарищество (ОНТ)
Год постройки: 2008
Материал стен: кирпич
Терраса или веранда: есть
Сантех: в доме

Коммунальные услуги: газ, отопление, канализация
Ремонт: евро
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: есть
Специальные детали: асфальтированная дорога, железобетонная стяжка
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Расстояние от МКАД: 32 км

Расположение

Московская область, Одинцовский г.о., Звенигород, сад/огород
товарищество Дубки
Московской шоссе, 32 км

[Скрыть карту](#)

28 000 000 Р

100 704 Р за м² или [предложить свою цену](#)

Добавлен карта от Google/Яндекс

8 919 764-11-07

Написать сообщение

Елена
Альтум
На Avito с марта 2013

3 объявления пользователя

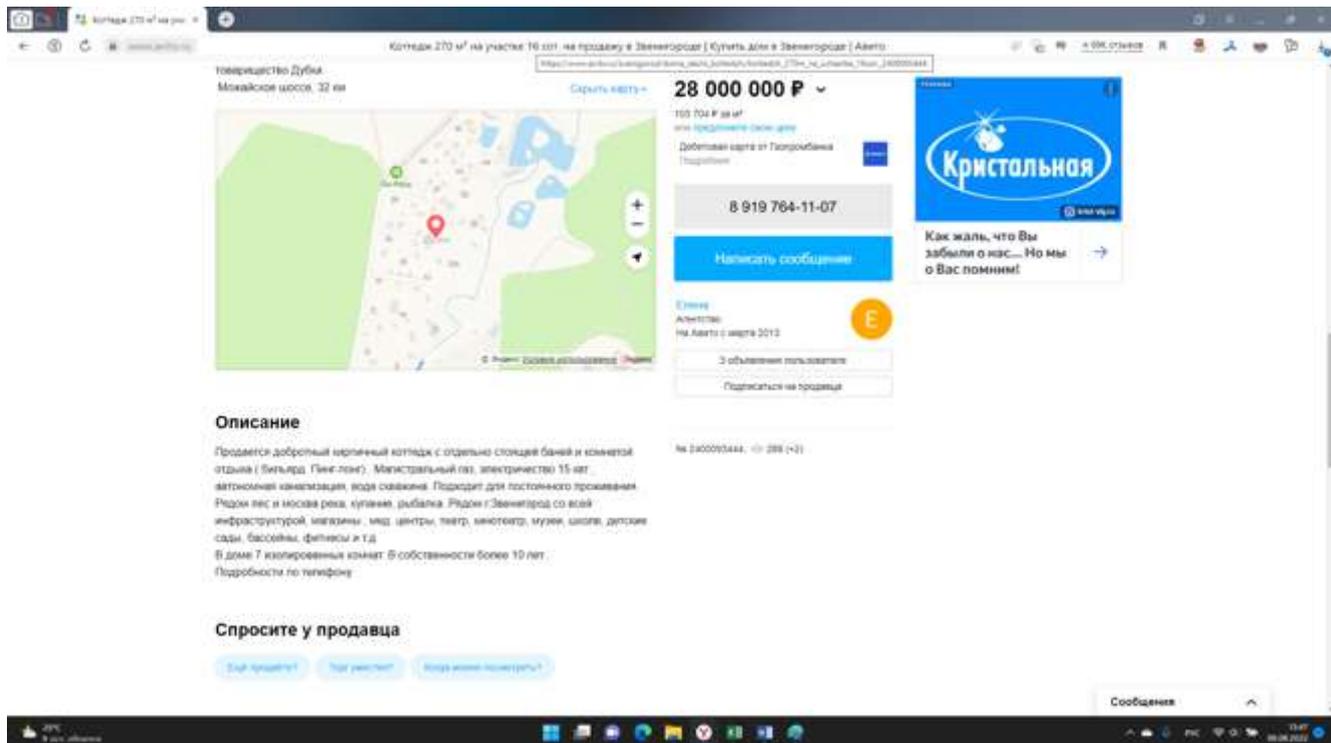
Подписаться на продавца

№ 2400093444 | 288 (+3)

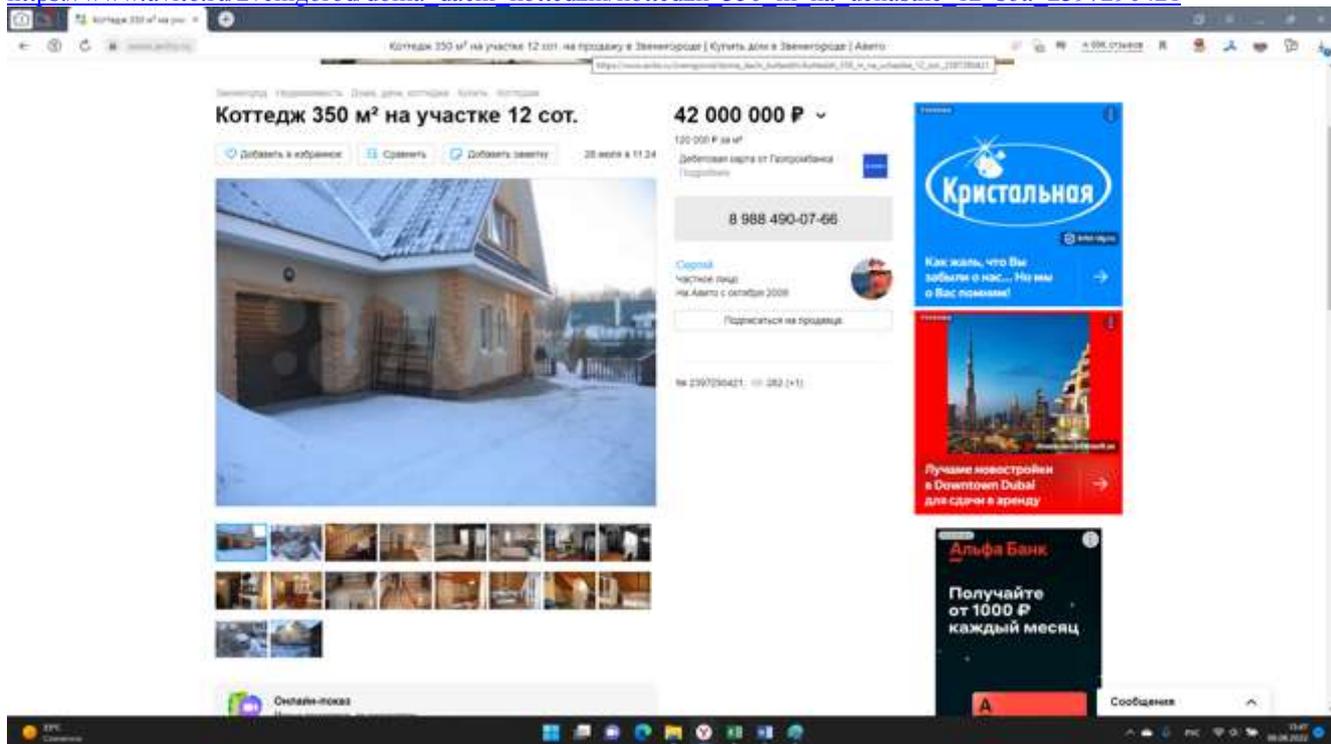
Заказать

Кристаллоная

Как жаль, что вы забыли о нас... Но мы о вас помним!



https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_350_m_na_uchastke_12_sot_2397290421



Коттедж 350 м² на участке 12 сот. на продажу в Зеленогорске | Купить дом в Зеленогорске | Авито

42 000 000 Р ▼
120 000 Р за м²
Детальная карта от Гисполюсбанка
Позвоните

8 988 450-07-66

Сергей
Частное лицо
На Авито с октября 2008

Позвоните на продажу

№ 2397260421, 382 (+1)

О коттедже

Количество комнат: 7
Площадь дома: 350 м²
Площадь участка: 12 сот
Этажей в доме: 2
Кухонная зона: индивидуальное
капитальное строительство (МКС)
Материал стен: кирпич
Парковка или двор: есть
Состояние: в доме

Контроль: электричество, газ,
отопление, канализация
Почист: евро
Интернет и TV: Wi-Fi, телевидение
Состояние: евро
Транспортная доступность:
асфальтованный дорожка, остановки
общественного транспорта
Инфраструктура: магазины
Расстояние от МКАД: 26 км

Расположение

Московская область, Свирский г.о., д. Синьково, территория
ПП-4, 24
Ильинское шоссе, 28 км

Скрыть карту



Сообщения

Коттедж 350 м² на участке 12 сот. на продажу в Зеленогорске | Купить дом в Зеленогорске | Авито

42 000 000 Р ▼
120 000 Р за м²
Детальная карта от Гисполюсбанка
Позвоните

8 988 450-07-66

Сергей
Частное лицо
На Авито с октября 2008

Позвоните на продажу

№ 2397260421, 382 (+1)

Описание

В элитном районе под Зеленогорском 2-х этажный коттедж из кирпича внешней отделки, структура "короб", крыша - металлочерепица, пластиковые окна, два балкона, на втором этаже совмещенный ванная и туалет, детская комната, 2 спальни с TV. На первом этаже: гараж на одну машину (Далко) сухой подвал под парковку (совмещен, оборудован для водоснабжения, стеллажи для хранения инвентаря, соковыя и велосюков и т.д.) В гараже стеллажи для инструмента запчастей, верстак, холодильник, отопление, автоматическое секционное ворота, хорошее освещение. После приехай огромный кот со "теплыми лапами" мягкой мебелью, паркетом и TV, "газовой" плитей, спортивный зал с дрилом, котельная, кабинет с Wi-Fi, TV и функциональными креслами. Столовая с функциональным ламинатом, обеденный стол и мебелью. Кухня полностью оборудована (паркет), холодильник, посудомойка, профессиональная газовая плита, вытяжка, холодильник и т.д. полное автономное водоснабжение и отопление. Коммунальные платежи только электричество и газ. При въезде на участок "отдельные" электрические ворота, палисый мусорный контейнер, отдельная дровяная беседка с освещением, мангалом, садьяны дорожки, "зрелый" сад, ягодный кустарник "альпийская горка", шпубы, газон. Объект сдается в долгосрочную аренду постоянным юридическим арендаторам для поддержания порядка в доме и на участке. Продается в связи с переездом в другой регион.

Позвоните

Сообщения