



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ „А2”
630004, Г. НОВОСИБИРСК, КОМСОМОЛЬСКИЙ ПР-КТ, 13/1, ОФИС 407
ОГРН 1115476003543
ИНН 5407460748, КПП 540701001
ТЕЛ./ФАКС (383) 335-72-12, 335-71-76
САЙТЫ: НСК-ОЦЕНКА.РУС WWW.LEBEDEFF.RU

ОТЧЕТ № 144/21-1

об оценке объекта оценки

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Земельный участок площадью 1 534 кв.м., с кадастровым номером 50:13:0030346:56
АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Московская область, Пушкинский район, п. Софрино, микрорайон «Пушкинский лес», уч.215
ДАТА ОЦЕНКИ	11 июня 2021г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	13 июня 2021г.
ЗАКАЗЧИК	Лебедев Сергей Викторович, финансовый управляющий Карапетяна Артака Ваняевича, действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-19503/20 от 5 ноября 2020г.

НОВОСИБИРСК, 2021

Исх. №144/21-1
от 13 июня 2021г.
Сопроводительное письмо

Финансовому управляющему Карапетьяна А.В.
Лебедеву Сергею Викторовичу

Уважаемый Сергей Викторович!

В соответствии с договором на оказание информационно-консультационных услуг по оценке имущества №51 от 05 февраля 2021г., оценочная компания ООО «А2» произвела оценку объекта недвижимости — земельного участка, площадью 1 534 кв.м., с кадастровым номером 50:13:0030346:56, по адресу Московская область. Пушкинский район, п. Софрино, микрорайон «Пушкинский лес», уч.215. Оценка объекта проведена по состоянию на 11 июня 2021г.

Развернутая характеристика объекта недвижимости представлена в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно (без НДС)

3 623 000 (Три миллиона шестьсот двадцать три тысячи) рублей

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных нами, исходя из нашего опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе технической, бухгалтерской и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра нами объекта оценки. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№297, 298, 299, ФСО №4, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 №508, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.

Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении Отчета, хранятся в архиве компании. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО «А2»



В.В. Лебедев

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
1.3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	9
1.4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	11
1.5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	11
1.5.1.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	11
1.5.2.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	12
1.5.3.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
1.6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	13
1.6.1.	ДОПУЩЕНИЯ, СДЕЛАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ДАННОГО ОТЧЕТА.....	13
1.6.2.	ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	13
1.6.3.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	14
1.7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	15
1.8.	БАЗА ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	15
1.9.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.....	15
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
2.1.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	20
2.2.1.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	20
2.2.2.	СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
2.3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
2.4.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
2.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
2.6.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
2.7.	В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ — РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
2.8.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ.....	23
2.9.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	23
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	24
3.1.	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	24
3.2.	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ 2021 Г.25	
3.3.	СВЕДЕНИЯ О КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ПУШКИНСКИЙ ЛЕС».....	26
3.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
3.4.1.	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО.....	27
3.4.2.	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	27
3.4.3.	ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 3.4.....	27
3.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	27
3.6.	АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	28
3.7.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ (ИЛИ СДЕЛОК) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	29
3.7.1.	РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	29
3.7.2.	РЫНОК АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	30

3.7.3.	ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 3.7.	30
3.8.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	30
3.9.	АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	32
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
4.1.	ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	33
4.1.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	33
4.1.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	33
4.1.3.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	33
4.1.4.	ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	33
4.1.5.	ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	36
4.2.	ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	37
4.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДОВ	37
4.2.2.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	37
4.2.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	38
4.2.4.	ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 4.2.	47
5.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	48
5.1.1.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ	48
6.	ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ	49
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	50
8.	СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ	51
9.	ПРИЛОЖЕНИЯ	52
9.1.	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ, ВЫПОЛНИВШИХ ОТЧЕТ	52
9.2.	ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ, ДОКУМЕНТЫ УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
9.3.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	67
9.4.	ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	70
9.5.	ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	70
9.6.	ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ	70

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1. Информация, идентифицирующая объект оценки

Основание для проведения оценки	Договор №051 от 05 февраля 2021г., заключен между ООО «А2» и ФУ Карапетяна Артака Ваняевича Лебедевым Сергеем Викторовичем.	
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Параметр	Значение параметра	Подтверждающий документ
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество	—
Объект оценки	Земельный участок	Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-19503/20 от 5 ноября 2020г.
Описание объекта оценки	Земельный участок. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – под малоэтажное жилищное строительство. Площадь 1 534 кв. м.	Публичная кадастровая карта
Площадь объекта оценки (по данным кадастрового паспорта)	1 534 кв. м.	Публичная кадастровая карта
Кадастровый номер	50:13:0030346:56	Публичная кадастровая карта
Адрес объекта оценки	Московская область, Пушкинский район, п. Софрино, микрорайон «Пушкинский лес», уч.215	Публичная кадастровая карта
Имущественные права на объект оценки	Вид права	Субъект права
	Право собственности	Карапетян Артак Ваняевич
Балансовая стоимость	Отсутствует, так как объект оценки принадлежит физическому лицу	
Остаточная стоимость	Отсутствует, так как объект оценки принадлежит физическому лицу	
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки земельный участок не используется	
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Строительство малоэтажного жилого дома	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки действительна исключительно в целях, заявленных в Задании на оценку	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Стоимость объекта, руб.	Вес, %
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	3 623 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	3 623 000	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки, без НДС	3 623 000 (Три миллиона шестьсот двадцать три тысячи) рублей	

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Наименование	Характеристика	
Объект оценки	Земельный участок. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – под малоэтажное жилищное строительство.	
Площадь объекта оценки	1 534 кв. м.	
Кадастровый номер	50:13:0030346:56	
Адрес объекта оценки	Московская область, Пушкинский район, п. Софрино, микрорайон «Пушкинский лес», уч.215	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки не имеет составных частей	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: 1. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-19503/20 от 5 ноября 2020г. 2. Определение о включении в реестр требований кредиторов по делу №А41-19503/20 от 5 мая 2021г.	
Имущественные права на объект оценки	Вид права	Субъект права
	Право собственности	Карапетян Артак Ваняевич
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки
	Право собственности	Не зарегистрированы.
Балансодержатель	Объект оценки принадлежит физическому лицу	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта с применением общепринятых подходов к оценке.	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены продажи в рамках конкурсного производства	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий отчет действителен лишь для установления начальной цены продажи в рамках конкурсного производства. Использование настоящего отчета в любых иных целях неправомерно.	
Вид определяемой стоимости	<u>Рыночная стоимость</u> (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ)	
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	11 июня 2021г.	
Дата осмотра объекта	Осмотр не проводился, т.к. Заказчик не предоставил доступ к объекту оценки.	
Срок проведения оценки	05 февраля – 13 июня 2021 г.	
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Отсутствуют	
Основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Отсутствуют	
Допущения, на которых должна основываться оценка	– оценка рыночной стоимости земельного участка проводится без учета стоимости расположенных на нем улучшений; – результаты оценки действительны в течение 6 месяцев от даты составления отчета и не могут быть использованы другими лицами или в других целях; – стоимость объекта недвижимости определяется для целей,	

	<p>предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости (п.3 ФСО №4).</p> <p>– оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации (п. 10 ФСО №4).</p>
Используемые стандарты:	<p>- ФСО №1, 2, 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297, 298, 299,</p> <p>- ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611,</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	<p>Предоставление Заказчиком сведений и копий документов, согласованных Сторонами, не может быть позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты заключения Договора на оценку.</p> <p>В случае увеличения сроков передачи сведений и копий документов по вине Заказчика срок проведения оценки, увеличивается пропорционально просрочке Заказчика. Документы для оценки передаются по Акту приёма-передачи.</p>
Выражение итогового результата оценки стоимости недвижимости	<p>Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено в рублях в виде единой величины и может быть представлено в округленной форме по правилам округления.</p> <p>Отчет об оценке объекта оценки должен быть выполнен без приведения возможных границ интервала, в котором находится итоговый результат оценки стоимости недвижимости.</p>

1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица 1.3. План процесса оценки

Содержание и объем работ, необходимых при проведении оценки	Отметка о выполнении
1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Выполнено
2. <u>Постановка задачи</u> . На этапе постановки задачи: <ul style="list-style-type: none"> • производится осмотр объекта оценки; • идентифицируется и подробно описывается оцениваемый объект; • устанавливаются цели и задачи оценки; • устанавливается вид определяемой стоимости (рыночная, инвестиционная либо иная), подлежащей определению в ходе оценки; • устанавливается дата оценки. 	Выполнено
3. <u>Составление плана работ</u> . На этом этапе определяются: <ul style="list-style-type: none"> • график работ по оценке; • источники и способы сбора информации; • затраты на сбор и обработку информации; • оценочная методология, соответствующая цели оценки и выбранному виду стоимости; • вознаграждение оценщика. 	Выполнено

Содержание и объем работ, необходимых при проведении оценки	Отметка о выполнении
4. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Выполнено
5. <u>Осмотр Объекта оценки</u> . В процессе осмотра: <ul style="list-style-type: none"> • устанавливаются количественные и качественные характеристики объекта, • выявляется его фактическое техническое состояние, • проводится сбор прочей информации об Объекте оценки 	Осмотр не проводился, т.к. Заказчик не предоставил доступ к объекту оценки.
6. Составление таблицы по анализу, представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Выполнено
7. Сбор и анализ <u>общеэкономических данных</u> . Исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на <i>Рыночную стоимость</i> . Также детально изучаются любые другие специфические факторы.	Выполнено
8. Сбор и анализ данных, <u>специфических для оцениваемого имущества</u> . Сюда входят данные о затратах и амортизации, история нахождения в собственности и использования, о поставщиках аналогичного товара и другая информация, которая признана значительной и которая обычно принимается в расчет соответствующими покупателями и продавцами в их переговорах и сделках. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками, эксплуатировавшими данное имущество.	Выполнено
9. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки. Сбор и анализ <u>данных о спросе и предложении</u> , характеризующих наиболее вероятный рынок для данного имущества.	Выполнено
10. <u>Анализ наиболее эффективного использования</u> (НЭИ). Вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования объекта оценки.	Выполнено
11. <u>Применение различных подходов к оценке стоимости</u> . Для оценки рыночной стоимости объекта оценщик рассматривает возможность применения (или обосновывает отказ от применения) трех подходов: затратного, доходного, сравнительного.	Выполнено
12. Осуществление расчетов	Выполнено
13. <u>Согласование</u> . На этапе согласования проводятся: <ul style="list-style-type: none"> ▪ итоговая проверка данных, на которых основывается оценка; ▪ проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки; ▪ проверка правильности всех математических расчетов; ▪ окончательное заключение об оценочной стоимости объекта. 	Выполнено
14. <u>Составление отчета об оценке</u> . Отчет об оценке — итоговый документ, предоставляемый Заказчику и содержащий заключение о стоимости объекта оценки. Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.	Выполнено

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 1.4. Сведения о Заказчике оценки

Наименование	Характеристика
Заказчик оценки — физическое лицо	Карапетян Артак Ваняевич
ИНН Заказчика	695004142440
Место нахождения Заказчика	Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, проезд Юбилейный, д. 16, кв. 171
Лицо, уполномоченное действовать от имени Заказчика (Должность, Фамилия, Имя, Отчество)	Лебедев Сергей Викторович, финансовый управляющий Карапетяна А.В., действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-19503/20 от 5 ноября 2020г.

1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

1.5.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Таблица 1.5. Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

Наименование	Характеристика
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Павлюченко Татьяна Владимировна
Почтовый адрес и место нахождения	г. Новосибирск, пр. Комсомольский, 13/1, офис 407
Номер контактного телефона	+7 (383) 214 20 96
Адрес электронной почты	3357212@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации: 005540. Дата включения в реестр: 30.03.2009 г.
Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности)	2006 год — Сибирский институт финансов и банковского дела, г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка на базе высшего образования. Специальность: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом ПП № 435329 от 20 октября 2006 г., рег. № 432.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик — СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование». Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-005540 от 04.06.2020 г. Страховая сумма 300 000 рублей. Период страхования с 01.07.2020 г. по 31.12.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет (с 2006 года)
Квалификация, профессиональные звания оценщика, прочие сведения	Оценщик 1 категории. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 13.02.2018 г. № 003358-1. Срок действия аттестата заканчивается 13.02.2021 г. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 13.06.2021 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» от 10.05.2018 г. № 011628-2. Срок действия аттестата заканчивается 10.05.2021 г. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 10.09.2021 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» от 10.05.2018 г. № 011629-3. Срок

	действия аттестата заканчивается 10.05.2021 г. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 10.09.2021 г.
Степень участия в составлении данного отчета об оценке	Составила весь отчёт
Сведения о независимости оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены

1.5.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 1.6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Характеристика
Полное наименование и организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «А2»
Реквизиты юридического лица (ИНН; КПП; ОГРН, дата присвоения ОГРН)	ИНН 5407460748, КПП 540701001 ОГРН 115476003543, дата присвоения 20.01.2011
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Новосибирск, пр. Комсомольский 13/1, офис 407 телефон +7 (383) 214 20 96
Сведения о страховании дополнительной ответственности юридического лица	СОО «Военно-страховая компания», Новосибирский филиал. Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор №20210В400U016от 13.12.2020г., страховой полис №20210В400U016от 13 декабря 2020г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Период страхования с 13.12.2020 г. по 12.12.2021 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены

1.5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1.7. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
не привлекались	—	—

1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

1.6.1. ДОПУЩЕНИЯ, СДЕЛАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ДАННОГО ОТЧЕТА

- Право оцениваемой собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Объект оценки свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Земельных споров по поводу площади и границ земельного участка нет, и не предвидится, оценщик предполагает, что права смежного землепользования не нарушаются. При составлении настоящего отчета, оценщик рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.
- Оценщик не имеет никакой информации о каком-либо исследовании или отчете, указывающем на присутствие загрязнений или опасных материалов. Оценщик не выполнял никакого исследования о прошлом или будущем использовании оцениваемого земельного участка или окружающих земель для установления факта загрязнения оцениваемого объекта или окружающих участков. Оценщик не учитывал присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. При составлении настоящего отчета, оценщик исходит из того, что на территории объекта оценки нет вредоносных почв, ограничивающих его наилучшее и наиболее эффективное использование.
- Оценщик не принимает на себя ответственность в случае обнаружения каких-либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Документов, подтверждающих наличие обременений по объекту оценки Заказчиком не предоставлено. Оценка проведена исходя из того допущения, что обременений нет.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Не использована информация о событиях, произошедших после даты оценки для определения стоимости объекта оценки (кроме как для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки).
- Ссылка на источники информации либо копии материалов и распечаток, использованных в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.

1.6.2. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Excel: рассчитанные величины отображены в отчете с округлением, в то время как в Excel в расчетах используются значения без округления.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Ни весь Отчет в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения оценщиком формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в Отчете, является конфиденциальной и может быть использована только Заказчиком оценки для единственной цели, заявленной в договоре об оценке (см. цели и задачи оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность, если этот отчет будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.

- Любая копия данного отчета является недействительной, если она не заверена юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к оценщику.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- Оценщик не производил обмеров объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
- Ни исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность, если после составления отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Оценщик исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственности:
 - а) за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения;
 - б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
 - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место)
- Работа оценщика является консультационной услугой, Отчет об оценке содержит личное профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки может быть, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- От Оценщика не требуется дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Оценщик, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

1.6.3. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Отсутствуют

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Таблица 1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
Федеральные стандарты оценки: - ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297, - ФСО №2 утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298, - ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299, - ФСО №4, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508, - ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611,	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом Русского общества оценщиков (РОО)

1.8. БАЗА ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 1.9. База оценки и определение вида оцениваемой стоимости

Параметр	Значение параметра
База оценки	Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ)
Обоснование базы оценки	Предполагаемое использование результатов оценки для установления начальной цены продажи в рамках конкурсного производства. В связи с вышесказанными, за базу выбрана рыночная стоимость, поскольку продажа имущества производится по рыночной стоимости.

1.9. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (Земельный кодекс РФ, Статья 11.1. Понятие земельного участка).

Улучшения – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

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

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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.

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

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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.

Физический износ — утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Функциональное устаревание — уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям: избыток или недостаток мощности, избыточные эксплуатационные расходы, производственный дисбаланс, безопасность и др. функциональные характеристики. Эта потеря обычно выражается в виде избыточных капитальных затрат.

Функциональное устаревание, как и физический износ, может быть устранимым и неустранимым. Здесь имеется в виду устранимость износа с экономической точки зрения, а не с технической. Если издержки на ремонт,

восстановление или демонтаж элемента (если он не востребован рынком) выше вклада в суммарную стоимость объекта, то устаревание будем считать неустранимым и наоборот.

Внешнее (экономическое) устаревание — представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам оцениваемого объекта факторами.

Внешнее (экономическое) устаревание характеризуется наличием негативных факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: сокращающийся спрос на такого рода помещения; изменение арендных ставок, в то время как стоимость эксплуатации остаётся постоянной или растёт более медленными темпами.

Право собственности 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, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (*ГК РФ, ч. 1, ст. 209*).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.1. Характеристика местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение показателя
Границы местоположения	Объект оценки расположен в Московской области, Пушкинском городском округе, в коттеджном поселке «Пушкинский лес»
Характеристика местоположения	В окружении оцениваемого земельного участка расположены частные жилые дома и земельные участки аналогичного назначения.
Основной тип застройки	Основной тип застройки – частные жилые дома
Плотность (полнота) застройки	Плотность застройки низкая.
Транспортная доступность	К земельному участку можно добраться автомобильным транспортом со стороны ЦКАД. Остановки общественного транспорта в районе расположения объекта оценки отсутствуют.
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Благоустройство территории	В окружающей застройке выполнены все стандартные виды благоустройства: площадки, автопарковки, проезды.
Наличие инженерной инфраструктуры	Окружающая территория обеспечена инженерными коммуникациями.
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	Низкий уровень
Социальная инфраструктура	Прилегающая к оцениваемым объектам территория характеризуется среднеразвитой социальной инфраструктурой.
Экологическое состояние	Экологическое состояние было оценено как нормальное (хорошее).
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки в целом	Не выявлено
ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ 2.1:	
Положительные характеристики местоположения	<ul style="list-style-type: none">Хорошее экологическое состояние.
Отрицательные характеристики местоположения	<ul style="list-style-type: none">Низкая деловая активность;Удаленность от города;Среднеразвитая социальная инфраструктура.

см. также рис. 2.1-1, 2.1-2, 2.1-3.

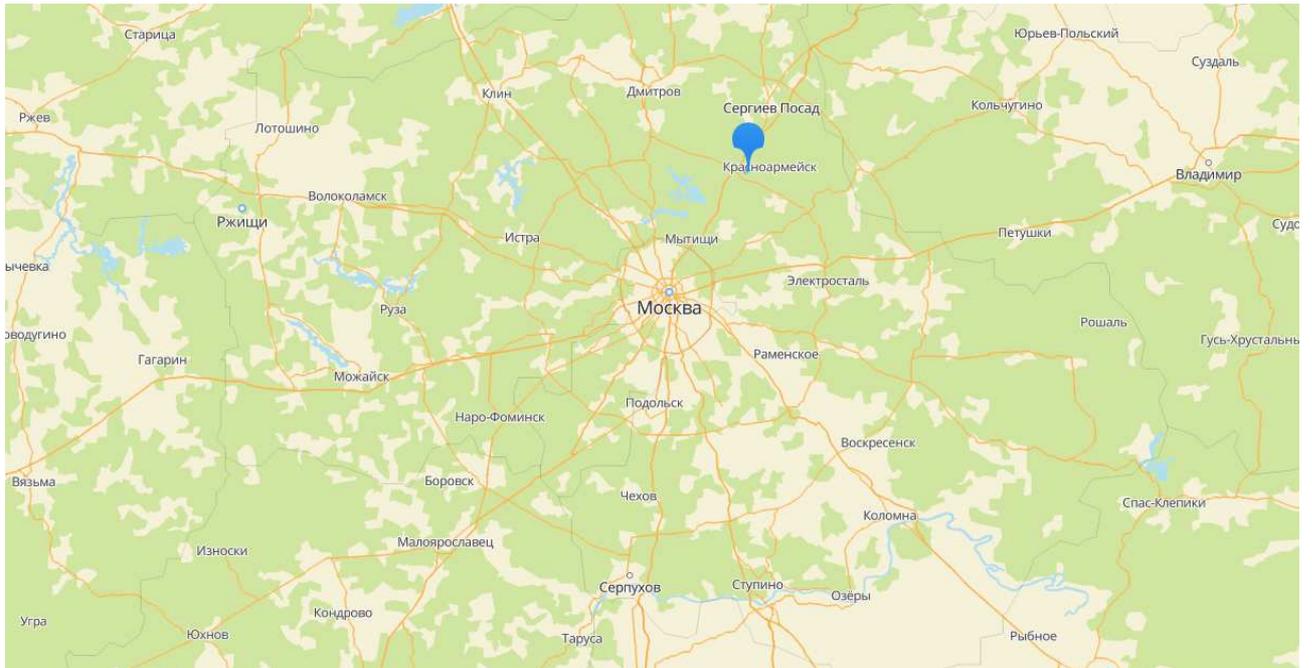


рис. 2.1-1. Схематическое расположение объекта оценки в пределах области

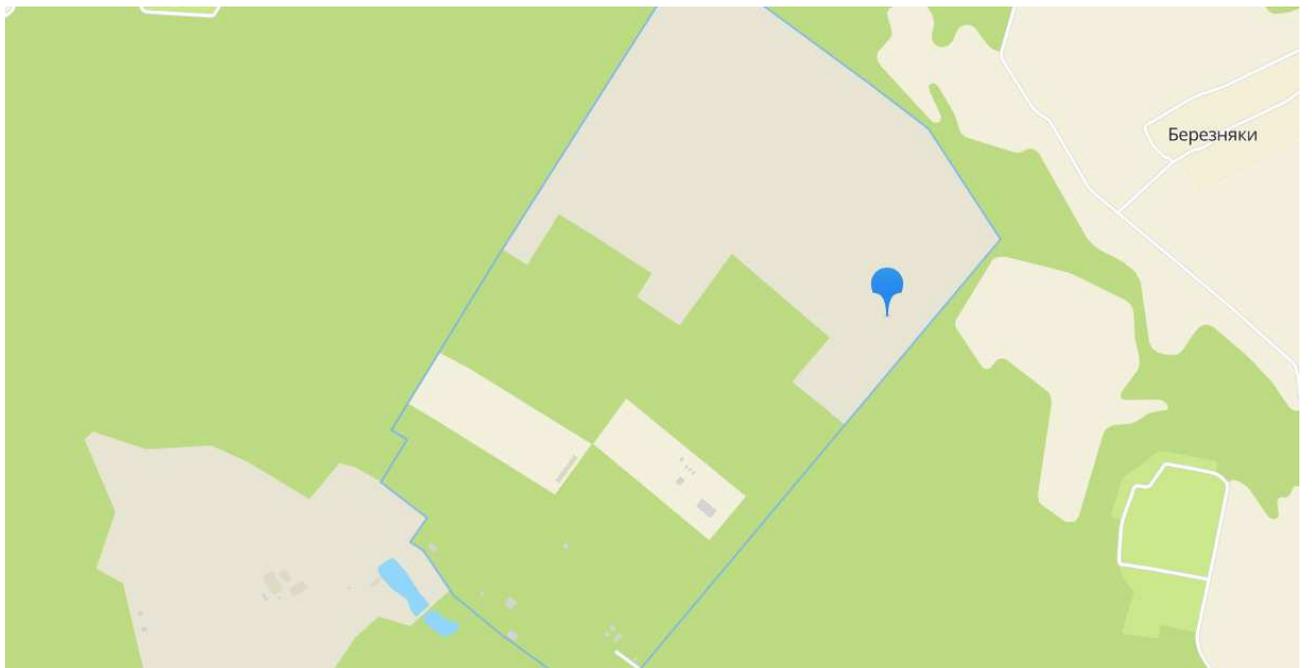


рис. 2.1-2. Схематическое расположение объекта оценки в пределах коттеджного поселка «Пушкинский лес»

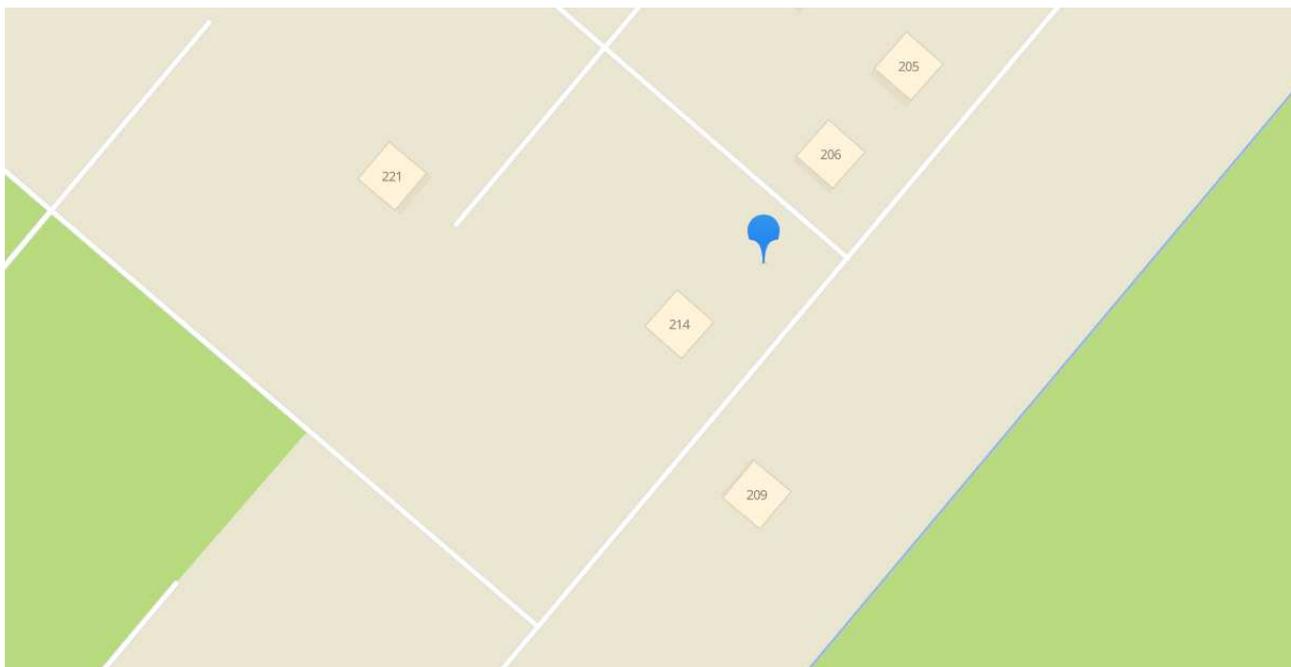


рис. 2.1-3. Схематическое расположение объекта оценки в пределах окружающей застройки

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

2.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

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

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ			
	Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ
Существующие права	Право собственности	Карапетян Артак Ваняевич	Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-19503/20 от 5 ноября 2020г.
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ			
	Вид обременения	Кем обременён	Подтверждающий документ
Существующие обременения	—	—	—

► Документов, подтверждающих наличие обременений по объекту оценки, Заказчиком не предоставлено. Оценка проведена, исходя из того допущения, что обременений нет.

2.2.2. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Показатель	Значение показателя	Ссылка на документ
Местоположение земельного участка	Московская область. Пушкинский район, п. Софрино, микрорайон «Пушкинский лес», уч.215	Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.10645367272831,38.02950117180461/19/@5w3tqxnc7?text=56.106403%2038.029351&type=1&inPoint=true&opened=50%3A13%3A30346%3A56
Кадастровый номер земельного участка	50:13:0030346:56	
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Разрешенное использование земельного участка	Под малоэтажное жилищное строительство	
Площадь земельного участка	1 534 кв. м.	
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 206,16 руб./кв.м.	
Кадастровая стоимость земельного участка	1 850 249,44 руб.	
Форма земельного участка	На публичной кадастровой карте границы земельного участка четырехугольной формы (см. рис. 2.2-1)	
Градостроительная зона	Нет данных	
Дата постановки на кадастровый учёт	01.01.2019г.	
Расстояние до центра г.Москва	58 км по автомобильным дорогам	Справочник ДубльГИС
Историческая ценность земельного участка	Участок исторической ценности не имеет	Документов, подтверждающих историческую ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Рекреационная ценность земельного участка	Участок рекреационной ценности не имеет	Документов, подтверждающих рекреационную ценность объекта оценки Заказчиком не предоставлено.
Наличие инженерных коммуникаций	Участок на дату оценки обеспечен инженерными коммуникациями	По информации Заказчика оценки
Рельеф участка	Участок имеет ровный, спокойный рельеф	По информации Заказчика оценки
Улучшения на земельном участке	Отсутствуют.	По информации Заказчика оценки

* см. также рис. 2.2-1.

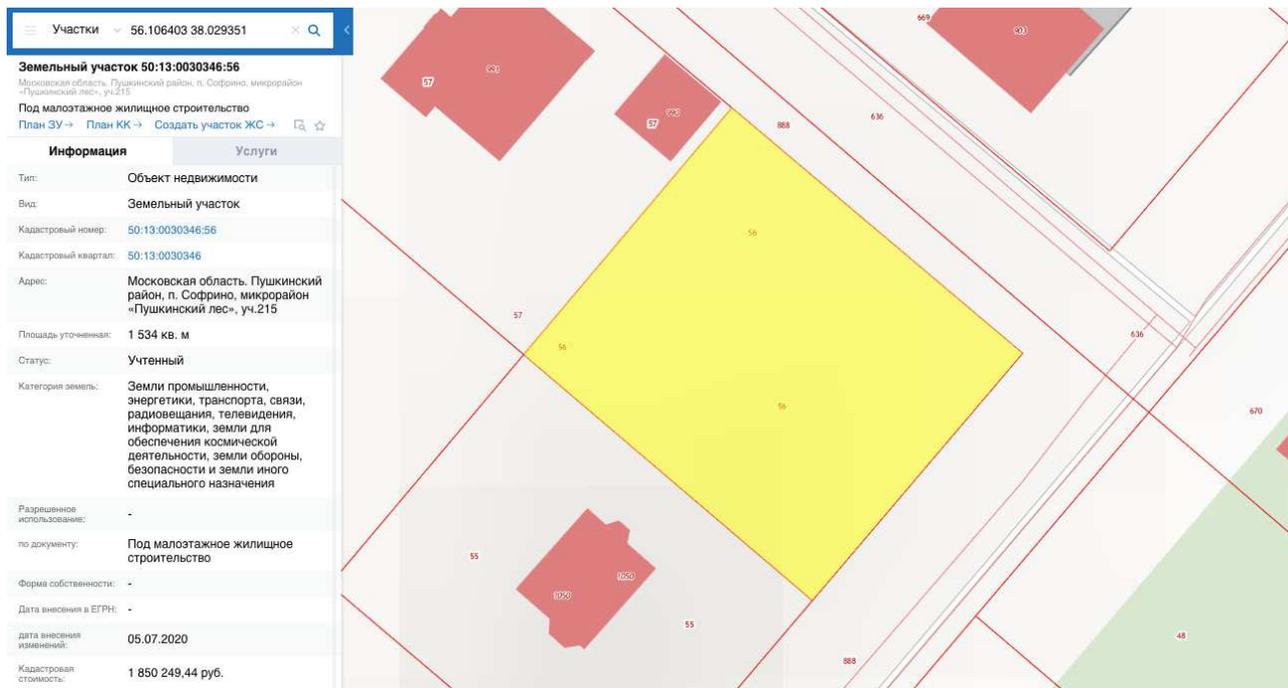


рис. 2.2-1. Кадастровая карта земельного участка.

Источник: Публичная кадастровая карта

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.10645367272831,38.02950117180461/19/@5w3tqxnc7?text=56.106403%2038.029351&type=1&inPoint=true&opened=50%3A13%3A30346%3A56>

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.4. Сведения об износе и устареваниях

Показатель	Значение показателя
Сведения об износе	Так как земельный участок не относится к возобновляемым или вновь создаваемым объектам, к нему не применяется понятие физического износа.
Сведения об устареваниях	Функциональное и внешнее устаревания у земельного участка отсутствуют, так как факторы, вызывающие данные устаревания в ходе изучения объекта, оценщиком не выявлены.

2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

2.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящее время объект оценки не используется.

2.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

2.7. В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ — РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки принадлежит физическому лицу.

Имущество не состоит на балансе и не имеет балансовой стоимости, т.к. принадлежит физическому лицу.

2.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ

Таблица 2.5. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Наименование	Вид документа
Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-19503/20 от 5 ноября 2020г.	Копия
Определение о включении в реестр требований кредиторов по делу №А41-19503/20 от 5 мая 2021г.	Копия

2.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 2.6. При оценке объекта оценки использованы данные

Вид данных	Источник получения данных
Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	Копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему отчету)
Данные о показателях социально-экономического положения Московской области	Статья «Социально-экономическое положение Московской области» https://mef.mosreg.ru/download/document/9162348
Данные о ценах предложения по рынку объекта оценки, характеристика объектов-аналогов	Интернет-ресурс: http://www.pushkinsky-les.ru , https://ivanteyevka.cian.ru
Данные о динамике изменения цен на рынке малоэтажной недвижимости в Московской области за 2020год.	Интернет – ресурс: https://realty.rbc.ru/news/5fe08f059a794785a1c08eb3

Копии страниц, содержащих данные, использованные при проведении оценки, приведены в приложении к Отчету.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 3.1. Общая характеристика Московской области

Административно-территориальное деление	<p>Субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.</p> <p>Московская область образована 14 января 1929 года.</p>
Географическое положение	<p>Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.</p>
Климат	<p>Климат Московской области — умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. Период со среднесуточной температурой ниже 0 °С длится 120—135 дней, начинаясь в середине ноября и заканчиваясь в середине-конце марта. Среднегодовая температура на территории области колеблется от 3,5 до 5,8 °С. Самый холодный месяц — январь (средняя температура на западе области –9 °С, на востоке –12 °С). С приходом арктического воздуха наступают сильные морозы (ниже –25 °С), которые длятся до 30 дней в течение зимы (но обычно морозные периоды намного менее продолжительны); в отдельные годы морозы достигали –45 °С (самый низкий абсолютный минимум температур был отмечен в Наро-Фоминске –54 °С). Зимой (особенно в декабре и феврале) часты оттепели, вызываемые атлантическими и (реже) средиземноморскими циклонами; они, как правило, непродолжительны, средняя длительность их 4 дня, общее число с ноября по март — до 50</p>
Население	<p>Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 599 756 чел. (2019). Плотность населения — 171,44 чел./км²(2019).</p>
Промышленность	<p>По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла)</p>
Наука	<p>Московская область обладает развитым, одним из крупнейших в России научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки, причём более половины из них входят в оборонно-промышленный комплекс страны; всего действует десять государственных научных центров, а также международная организация «Объединённый институт ядерных исследований» в Дубне — всемирно известный центр фундаментальных физических исследований. В Пушкино и Черноголовке действуют</p>

	региональные научные центры РАН. Около 50 предприятий работают в сфере нанотехнологий
Образование	Система образования Московской области включает на 2012 год свыше 4 тысяч учреждений, из которых 1,8 тыс. — учреждения дошкольного образования. Число дошкольных учреждений сильно сократилось по сравнению с 1990 годом, когда их насчитывалось 2,9 тыс., хотя область по этому показателю по-прежнему сохраняет второе место после Москвы. Также на территории Подмосковья расположены крупные высшие учебные заведения, в том числе Московский физико-технический институт, Московский государственный областной университет, Академия социального управления, Российская международная академия туризма, Московский государственный университет культуры и искусств. Действуют в области и филиалы московских университетов — наиболее широкую сеть филиалов имеют Российский государственный гуманитарный университет (12 отделений в различных городах региона) и Московский государственный университет приборостроения и информатики (7 отделений). Всего же в Московской области действует свыше 350 высших учебных заведений. Помимо высших учебных заведений, в 2010 году в Московской области насчитывалось 94 учебных заведения начального профессионального образования и 113 учебных заведений среднего профессионального образования

3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ 2021 Г.

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь 2021 года
	в % к уровню предыдущего года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	107,9
СТРОИТЕЛЬСТВО	90,8
ИНВЕСТИЦИИ	90,8 (2020 г)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	106,7
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	91,8
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	102,1 (2020 г)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	57 087,2
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ (В СРЕДНЕМ ЗА НОЯБРЬ 2020 Г – ЯНВАРЬ 2021 Г)	4,0

ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ в январе 2021 года

по объемам



3.3. СВЕДЕНИЯ О КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ПУШКИНСКИЙ ЛЕС»

Современный коттеджный поселок «Пушкинский лес» представляет собой один из наиболее привлекательных загородных проектов в Подмосковье. КП «Пушкинский лес» уютно расположился среди живописного хвойного леса на расстоянии 29 км от МКАД.

Управляющая эксплуатационная компания поселка содержит территорию в чистоте и порядке, оказывает услуги по уборке снега, стрижке газонов, вывозу мусора. Супермаркет и магазины расположатся справа от центрального въезда в поселок и обеспечат жителей необходимыми продуктами питания и товарами для дома.

Территория поселка полностью огорожена и находится под круглосуточной охраной. На въезде в поселок построена многофункциональная въездная группа с помещением для расположения обслуживающей организации и охраны.

Концепция развития собственной спортивной инфраструктуры поселка для поддержания здорового образа жизни и популяризации активного отдыха жителей является одним из основных направлений проекта «Пушкинский Лес». На территории посёлка активно занимаются скандинавской ходьбой, катаются на велосипедах и лыжах, гуляют по лесу.

Самая большая инфраструктурная территория будет расположена в северо-восточной части поселка. Здесь расположатся спортивные и детские площадки, прогулочная зона и зона отдыха с большим прудом. Вдоль всех дорожек будут установлены скамейки, а в сосновом бору спрячутся уютные беседки.

Общеобразовательные школы и детские сады находятся в соседних поселениях:

- Царевская основная общеобразовательная школа
- Софринская средняя общеобразовательная школа №1
- Школа №2
- МДОУ детский сад № 30 «Ладушки»
- Детский сад №57 Вербочка

В окрестностях имеется немало мест, где можно интересно и с пользой провести время. Самое ближайшее - это санаторий «Софрино» с конным клубом, где можно арендовать лошадь или пони.

Рядом находится Иоанно-Богословский святой источник и церковь Иоанна Богослова 1767 года постройки. Богословское-на-Могильцах, на территории которого ныне располагается Софринский оздоровительный комплекс, – одно из тысяч российских сел, имеющих многовековую историю и знаменитых владельцев.

Источник: <http://www.pushkinsky-les.ru/infra/>

3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Т.е. оно должно быть

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- финансово состоятельным,
- максимально эффективным.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

3.4.1. **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО**

Таблица 3.2. Анализ НЭИ земельного участка как свободного

Варианты использования	Юридически допустимые варианты использования	Физически возможные варианты использования	Варианты использования, приносящие прибыль	Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность	Вывод о наиболее эффективном использовании
Строительство административного объекта	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство торгового объекта	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство производственного объекта	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство малоэтажного жилого дома	Разрешено, т.к. объект оценки расположен в коттеджном поселке.	Осуществимо, так как ограничений для строительства малоэтажного жилого дома не выявлено	Обосновано, т.к. собственник может его использовать для получения дохода.	Обосновано, так как это единственный законодательно разрешенный и физически осуществимый вид использования земельного участка.	Строительство малоэтажного жилого дома
Строительство складского объекта	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается
Строительство автопарковок, гаражей, автостоянок	Не разрешено	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается	Не рассматривается

3.4.2. **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ**

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

Поскольку земельный участок не застроен, анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями не проводился.

3.4.3. **ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 3.4**

Учитывая вышеприведенные рассуждения, земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для строительства малоэтажного жилого дома.

3.5. **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.4, оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка земельных участков, предназначенных для строительства малоэтажного жилого дома.

3.6. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Эксперты называют 2020 год рекордным по спросу на рынке загородного жилья. Он коснулся всех сегментов — граждане активно арендовали дома и дачи во время пандемии, а также покупали коттеджи. Предыдущий рекорд был зафиксирован с середины по конец 2000-х годов (за период с 1991 года), отмечают эксперты.

Закрытые из-за пандемии границы и действовавшие региональные ограничения способствовали стремлению горожан изолироваться в местах меньшего скопления людей. Количество просмотров объявлений об аренде домов в Московской области увеличилось втрое в сравнении с 2019 годом, показывают данные ЦИАН. В последние годы спрос на куплю-продажу загородного жилья стагнировал, особенно это касалось объектов класса бизнес и выше. В 2020 году спрос на покупку, по данным ЦИАН, вырос на 65%.

С началом режима самоизоляции в компании «Метриум» наблюдали рекордный рост первичного спроса на рынке загородной недвижимости. Во втором квартале количество звонков с запросами увеличилось на 52% по сравнению с прошлым годом. Основной прирост пришелся на апрель — май: количество обращений выросло на 66% в годовом выражении. По предварительным итогам года, количество сделок на загородном рынке Подмосковья увеличилось на 20–30%. Подобного никто не ждал — с 2008 года рынок находился в замерзшем состоянии, отмечает директор управления элитной недвижимостью компании «Метриум Премиум» Анна Раджабова.

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

Средняя стоимость квадратного метра загородного дома в Московской области, по данным ЦИАН, составляет сегодня 77,6 тыс. руб., что на 17% выше, чем год назад. Столь значительный рост во многом связан с дефицитом ликвидных предложений — новых поселков практически не строится, а на вторичном рынке много уже морально устаревших объектов недвижимости, считает Виктория Кирюхина из ЦИАН.

«В среднем цены на загородном рынке выросли на 21,9%. В прошлые годы цены росли из-за вымывания с рынка более дешевых лотов, тогда как в продаже оставались в основном дорогие объекты. В этом году они росли еще и из-за высокого спроса на проекты с ликвидными объектами, а таких проектов было много во всех форматах», — говорит руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов.

«С учетом ажиотажного спроса на коттеджи в 2021 году возможен рост предложения от инвесторов, в том числе частных компаний, строящих на продажу не целые поселки, а несколько домов одновременно. Но это вряд ли позволит решить проблему ликвидного предложения — рост цен на такие объекты продолжится. Неликвидные дома в цене будут стагнировать или даже снижаться, что сдержит средние цены на рынке», — прогнозирует Кирюхина. По ее словам, возможен рост интереса к таунхаусам — промежуточному варианту между квартирами и домами.

Объем первичного предложения от застройщиков на загородном рынке домов не превышает 5%, поэтому из-за небольшой выборки нет смысла делить загородный рынок на первичный и вторичный, считают аналитики ЦИАН. По их подсчетам, в продаже в Московской области сегодня доступно 3,9 тыс. коттеджей (на землях ИЖС), год назад на выбор было порядка 4,6 тыс. лотов. Таким образом, падение за год составило 15%.

Если рассматривать все первичное предложение на рынке с учетом земельных участков в коттеджных поселках и дачных товариществах, то предложение составляет 43,3 тыс. объектов, подсчитали в «Инком-Недвижимости». Это на 14% меньше, чем годом ранее. 76% предложения представлено участками без подряда (+3 п.п. к 2019 году), 9% — коттеджами (+2 п.п.), столько же — квартирами в малоэтажных домах (-3 п.п.), 4% — таунхаусами (-2 п.п.) и 2% — дуплексами (без изменений).

По итогам третьего квартала на подмосковной вторичке в продаже находится 27,7 тыс. объектов, это на 28% меньше, чем годом ранее, подсчитали в «Инком-Недвижимости». 49% предложения составляют коттеджи, 38% — участки без подряда (УБП), 8% — дачи и 5% — блокированные дома (таунхаусы и дуплексы).

Источник <https://realty.rbc.ru/news/5fe08f059a794785a1c08eb3>

3.7. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ (ИЛИ СДЕЛОК) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.7.1. РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

На территории Московской области возможно три вида земельных отношений: право собственности, право аренды и право постоянного бессрочного пользования.

В случае приобретения права собственности владелец имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, оплачивая налог на землю в установленном порядке.

Рыночная стоимость земли напрямую зависит от степени инвестиционной привлекательности конкретного участка. Цена продажи незастроенных земельных участков имеет широкий диапазон.

Исходя из определения сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, была проведена выборка наиболее подходящих земельных участков, Критерии выборки:

- земельные участки, расположенные в коттеджном поселке «Пушкинский лес»;
- земельные участки под малоэтажное строительство.

Актуальные на дату оценки предложения по продаже земельных участков, расположенных в коттеджном поселке «Пушкинский лес» Московской области показаны в таблице 3.3.

Таблица 3.3. Рынок земельных участков расположенных в коттеджном поселке «Пушкинский лес» Московской области на дату оценки

Район (адрес)	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.		Источник	Контакты продавца	Дата
		Объект	1 кв. м.			
КП "Пушкинский лес"	1 400	3 500 000	2 500	http://www.pushkinsky-les.ru/price/	84953636003	11.06.21
КП "Пушкинский лес"	1 500	3 780 000	2 520	http://www.pushkinsky-les.ru/price/	84953636003	11.06.21
КП "Пушкинский лес"	1 400	3 350 000	2 393	http://www.pushkinsky-les.ru/price/	84953636003	11.06.21
КП "Пушкинский лес"	990	2 400 000	2 424	http://www.pushkinsky-les.ru/price/	84953636003	11.06.21
КП "Пушкинский лес"	991	2 400 000	2 422	http://www.pushkinsky-les.ru/price/	84953636003	11.06.21
КП "Пушкинский лес"	945	2 700 000	2 857	http://www.pushkinsky-les.ru/price/	84953636003	11.06.21
КП "Пушкинский лес"	1 438	3 800 000	2 643	https://ivanteyevka.cian.ru/sale/suburban/257211664/	89104782480	19.05.21
КП "Пушкинский лес"	1 591	4 600 000	2 891	https://ivanteyevka.cian.ru/sale/suburban/254423234/	89250414141	03.04.21
КП "Пушкинский лес"	5 524	12 600 000	2 281	https://ivanteyevka.cian.ru/sale/suburban/232684336/	89255421268	10.06.21
		среднее	2 548			
		медиана	2 500			
		минимум	2 281			
		максимум	2 891			

3.7.2. РЫНОК АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Рынок аренды земельных участков не достаточно развит. На дату оценки отсутствуют предложения по аренде земельных участков для малоэтажного жилищного строительства.

3.7.3. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 3.7.

Рынок незастроенных земельных участков в Московской области не достаточно развит. Крупнейшим собственником и поставщиком на первичный рынок незастроенных земельных участков является государство в лице земельных департаментов муниципальных образований и субъектов федерации. Вторичный рынок незастроенных земельных участков развит очень слабо, т.к. земельные участки предоставляются под строительство конкретных объектов.

Диапазон цен предложения земельных участков, расположенных в коттеджном поселке «Пушкинский лес» на дату оценки составляет **от 2 281 до 2 891 руб./кв.м.** Средняя цена предложения 1 кв.м. аналогичных земельных участков, выставленных на продажу, на дату оценки составляет **2 548 руб./кв.м.**

Рынок аренды земельных участков для малоэтажного жилищного строительства невозможно проанализировать – объекты отсутствуют (рынок не развит).

3.8. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

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. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости земельного участка, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

В таблице 3.4 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, использовавшихся в анализе.

Таблица 3.4. Перечень ценообразующих факторов

Группа факторов	Элементы сравнения	Диапазон значений
<i>Факторы, отражающие условия сделки</i>		
Возможность торга	Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект. В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется	Интервал значений скидки на торг для земельных участков под ИЖС составляет от 7,2% до 12,2%, среднее 9,7%. (Справочник оценщика недвижимости – 2020, земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.)
Передаваемые права	Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению	Корректировка на передаваемые права по земельным участкам может достигать 100%. Диапазон значений по данному ценообразующему фактору

	ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В случае, если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, корректировка на качество прав не применяется	отсутствует.
Условия финансирования	При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования не применяется	Диапазон значений по данному ценообразующему фактору находится в пределах от 0% до величины ставки по банковским кредитам.
Условия продажи	Включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств 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. В случае, если в предполагаемой сделке с объектом-аналогом отсутствует финансовое давление на сделку и покупатель и продавец не связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно, корректировка на особые условия не применяется	Диапазон значений по данному ценообразующему фактору отсутствует.
<i>Факторы, отражающие свойства земельного участка</i>		
Форма и площадь	Чем форма ближе к правильной, тем выше его удельная стоимость. Чем меньше площадь, тем выше его удельная стоимость.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора зависит от того, насколько влияет (или не влияет) форма и площадь земельного участка на удельный показатель стоимости. Если влияние есть, то значение рассчитывается индивидуально.
Район расположения	Близость к центрам деловой активности влияет на стоимость. Чем ближе к центрам деловой активности, тем выше удельная стоимость земельного участка	Диапазон значений данного ценообразующего фактора зависит от того, насколько влияет (или не влияет) район расположения и удаленность земельного участка на удельный показатель стоимости. Если влияние есть, то значение рассчитывается индивидуально.
Тип, функциональное назначение	Влияет стоимость, например, повышая ее в случае, если функциональным назначением является общественная застройка, снижая –	Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.

окружающей застройки, градостроительная зона	если функциональным назначением является индивидуальное жилое строительство	
Категория земель	Влияет на удельный показатель стоимости, например, повышая ее в случае, если земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, так как предполагает широкий спектр вариантов коммерческого использования, снижая – если земельный участок относится к категории земель промышленности или сельскохозяйственного назначения, так как возможность коммерческого использования строго регламентируется законодательством	Для корректного применения сравнительного подхода объект оценки и объекты-аналоги должны относиться к одной категории земель. Поэтому диапазон значений по данному ценообразующему фактору отсутствует.
Наличие или отсутствие согласованных технических условий	Влияет на удельный показатель стоимости, существенно повышая ее при наличии согласованных технических условий и снижая её при их отсутствии.	Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах от 0% (если объект оценки и объекты-аналоги имеют согласованные ТУ) до 50% (если объект оценки имеет, а объекты-аналоги не имеют согласованных ТУ, или наоборот). Поскольку стоимость технических условий для присоединения к сетям носит индивидуальный характер, то значение данного показателя рассчитывается также индивидуально.
Наличие или отсутствие инженерных коммуникаций	Влияет на удельный показатель стоимости, повышая ее при достаточном наборе коммуникаций и снижая стоимость в случае их недостатка	Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах от 0% (если объект оценки и объекты-аналоги имеют подключение к инженерным коммуникациям) до 21% (если объект оценки имеет, а объекты-аналоги не имеют подключения к инженерным коммуникациям или наоборот).
Наличие или отсутствие обременений	Наличие обременений влияет на стоимость земельного участка, если они ограничивают собственника земельного участка в вариантах его наиболее эффективного использования	Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах от 0 до 100%, т.к. различные обременения могут по-разному влиять на стоимость объекта оценки: некоторые обременения не оказывают влияния на его стоимость, а иные могут полностью сделать участок непригодным для доходного использования.

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

3.9. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, оценку любого объекта оценки осуществляют с позиций трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

4.1.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является либо точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО №1, ст. 19).

Затратный подход предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

4.1.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО №1, ст. 16).

Доходный подход рассматривает данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу, которые пересчитываются в текущую стоимость посредством методов капитализации. Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости — ожидаемые будущие доходы от владения недвижимостью.

4.1.3. 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.

Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1, ст. 13).

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

4.1.4. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Методы оценки земельных участков определены в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (*принцип полезности*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (*принцип спроса и предложения*).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (*принцип замещения*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (земельной ренты) (*принцип ожидания*).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (*принцип изменения*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (*принцип внешнего влияния*).

Методы оценки земельных участков также основаны на трех базисных подходах к оценке стоимости — затратном, сравнительном и доходном.

На сравнительном подходе основаны *метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения*.

На доходном подходе основаны *метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования*.

Процедура применения затратного подхода в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 г. №568-р, отсутствует. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами, которые приведены на схеме (см. рис. 4.1-1).

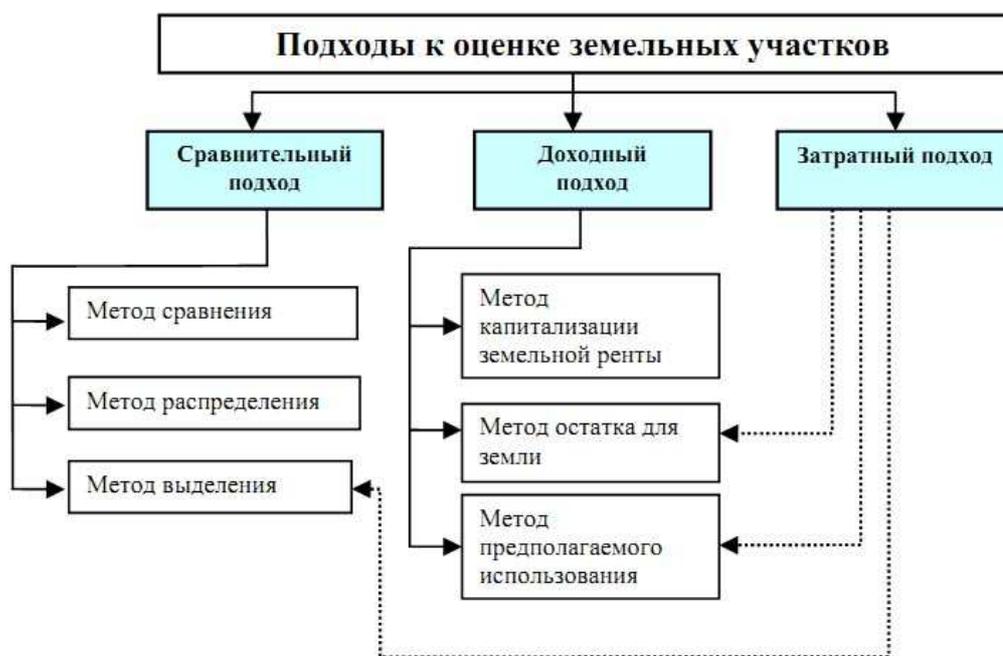


рис. 4.1-1. Подходы и методы оценки земельных участков

Возможность применения методов определения стоимости земельного участком рассмотрена в таблице 4.1.

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Таблица 4.1. Возможность применения методов определения стоимости объекта оценки

Подход	Метод	Суть метода	Возможность применения для объекта оценки
Сравнительный	Метод сравнения продаж	Подбор и анализ информации о недавних сделках (предложениях) с аналогичными объектами с внесением поправок, учитывающих различия между объектом оценки и объектом – аналогом (образцом для сравнительного исследования)	Метод применяется для застроенных и не застроенных земельных участков. Для оцениваемого земельного участка имеется возможность составить выборку из некоторого количества предложений для подбора объектов-аналогов, то есть существует возможность применения метода.
	Метод выделения (с элементами затратного подхода)	Выделение стоимости земельного участка путем вычитания стоимости затрат на замещение улучшений, расположенных на земельном участке из стоимости единого объекта недвижимости, найденной согласно информации о цене сделок (предложений) с аналогичными едиными объектами недвижимости (земельный участок и улучшения)	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Однако по аналогичным единым объектам недвижимости отсутствует достаточное количество достоверной информации о стоимости их улучшений, то есть отсутствует возможность применения метода.
	Метод распределения	Выделение стоимости земельного участка путем распределения стоимости единого объекта недвижимости согласно доле земельного участка	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Однако, на дату оценки на рынке отсутствуют данные о соотношении долей в стоимости единого объекта недвижимости аналогичных земельных участков и относящихся к ним улучшений, то есть отсутствует возможность применения метода.
Доходный	Метод капитализации земельной ренты	Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, получаемого от эксплуатации объекта	Метод применяется для застроенных и не застроенных земельных участков. Однако, на дату оценки на рынке отсутствуют данные о доходах, получаемых от аналогичных земельных участков, находящихся в составе единого объекта недвижимости, то есть отсутствует возможность применения метода.
	Метод остатка (с элементами затратного подхода)	Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, которая представляет собой разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода от, приходящегося на улучшения	Метод применяется для застроенных и не застроенных земельных участков. Однако по аналогичным единым объектам недвижимости отсутствует достаточное количество достоверной информации о доходах, получаемых от эксплуатации улучшений, находящихся в составе единого объекта недвижимости, то есть отсутствует возможность применения метода.
	Метод предполагаемого использования	Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка	Метод применяется для застроенных и не застроенных земельных участков. Однако, отсутствует достаточное количество достоверной технической и справочной информации для определения величины необходимых временных и финансовых ресурсов и определения доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка, то есть отсутствует возможность применения метода.

В соответствии с ФСО №7 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 метода сравнения продаж приметен количественный метод.

4.1.5. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Исходя из сути и условий применения методов оценки, рассмотренных в таблице 4.1, оценщик обосновывает отказ от применения следующих подходов:

Обоснование отказа от применения затратного подхода

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стандартную процедуру затратного подхода невозможно применить к определению рыночной стоимости земельных участков, так как земельные участки являются невозполнимым ресурсом, и воспроизвести их точную или аналогичную копию не представляется возможным.

Процедура применения затратного подхода в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р (раздел IV, п.2, п.3, п.6), отсутствует. Затратный подход к оценке земельных участков применяется косвенно в рамках сравнительного и доходного подходов (метод остатка, метод предполагаемого использования и метод выделения).

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст.14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик вправе самостоятельно определить необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Оценщик отказался от применения затратного подхода.

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и периоды их получения.

В ходе изучения специализированных печатных изданий – справочник: «Коммерческая недвижимость» выяснилось, что на дату оценки на рынке недвижимости г. Новосибирска предложения по аренде свободных земельных участков под административную застройку отсутствуют.

Рынок аренды земельных участков для размещения административных объектов находится на начальной стадии формирования, на вторичном рынке присутствуют единичные предложения по аренде земельных участков под административное строительство, расположенных в г. Новосибирске. Рынок аренды формируется за счет предложений на первичном рынке. Предложения на первичном рынке исходят от органов местного самоуправления и передача прав осуществляется преимущественно на торгах. Предметом торгов является размер годовой арендной платы, который не может быть использован в качестве объектов-аналогов, поскольку не отражает рыночную ситуацию.

Доходный подход невозможно применить к определению рыночной стоимости земельного участка, так как на дату оценки на рынке отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст.14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик вправе самостоятельно определить необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Оценщик отказался от применения доходного подхода.

Обоснование выбора сравнительного подхода

В соответствии с п.8 и ФСО №3 описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В соответствии с п. 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

На дату оценки на рынке земельных участков присутствовало достаточное количество предложений для анализа, кроме того эта информация доступная, достоверная и легко проверяемая.

4.2. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

4.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДОВ

Сравнительный подход – это 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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что при наличии на рынке нескольких аналогичных объектов с одинаковой полезностью, спросом будет пользоваться объект с минимальной стоимостью.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи и предложениях. Любое отличие условий продажи объекта-аналога от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы полнота и достоверность информации.

Так как рассматриваемый земельный участок относится к формирующемуся сектору рынка недвижимости, для которого имеется достаточно объектов-аналогов, в рамках сравнительного подхода в настоящем отчете применен *метод сравнения продаж*.

В соответствии с ФСО №7 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.

4.2.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности и подбор объектов-аналогов для объекта оценки;
- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- 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;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

4.2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

4.2.3.1. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА И ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится объект оценки, приведен в п. 3.7 настоящего отчета.

Важное замечание:

Законодательство по оценочной деятельности не содержит требований к сравнительному подходу в части анализа сопоставимости (п.14 ФСО№1, п. 22 ФСО №7). При этом относительно аналогов в п.22б ФСО №7 указывается, что «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». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

Подбор объектов-аналогов проводится исходя из заявленных прав на объекты-аналоги, их функционального назначения, с близкими сроками продаж (предложения), в градостроительной зоне аналогичной комфортности. После изучения информации о предлагаемых к продаже участках, были отобраны аналоги, которые по количественным и качественным характеристикам наиболее близки к оцениваемому объекту.

Аналоги отбирались по следующим критериям:

- земельные участки на правах собственности;
- земельные участки, предназначенные для малоэтажного жилищного строительства;
- свободные от улучшений земельные участки (не застроенные).

Таким образом, для расчетов использована выборка из 4 объектов-аналогов.

Информационной базой проведенных расчетов являются данные сайтов <http://www.pushkinsky-les.ru/price/> и <https://ivanteyevka.cian.ru>. Источники информации приведены в Приложении к настоящему отчету. Цены предложений объектов-аналогов приведены для общей площади.

Важное замечание:

Законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность собственника (продавца, риэлтора) сообщать в рамках публичной оферты полную информацию по объекту недвижимости. Никогда и нигде информация о точном адресе и кадастровом номере объекта-аналога не публиковалась.

Само объявление о продаже, опубликованное в СМИ представляет собой публичную оферту и у кого бы то ни было не может быть оснований считать эту информацию недостоверной, пока не доказано иное.

Если в объявлении по мнению оценщика информации недостаточно или она требует уточнения, то оценщик получает дополнительную информацию путем телефонного опроса контактного лица, разместившего данное объявление о продаже в открытых СМИ, что не запрещено Федеральным законом от 16.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными стандартами оценки.

В соответствии с п. 5 ФСО № 3, при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться принципа обоснованности, то есть информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена; а также принципа однозначности – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, также указаны в ФСО № 3.

Самым распространенным методом, применяемым всеми оценщиками для проверки информации, указанной в объявлениях в сети Интернет, на предмет достоверности, является уточнение характеристик по телефонам, указанным в данных объявлениях.

В соответствии со ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ оценщик вправе запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки.

Контактные лица и номера телефонов по объектам аналогам представлены в таблице 4.2.

Таким образом, Оценщик в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности осуществил проверку информации, используемой в отчете, обеспечив тем самым соблюдение принципов обоснованности и однозначности. Неосуществление указанных выше действий Оценщиком привело бы к нарушению основных принципов оценки.

Различия в физических характеристиках объекта-аналога и объекта оценки учитываются путем внесения соответствующих корректировок согласно п. 22д ФСО №7. Для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.

Таблица 4.2. Выбор объектов-аналогов

Ценообразующий фактор	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	http://www.pushkin-sky-les.ru/price/	https://ivantheyevka.cian.ru/sale/suburban/257211664/	http://www.pushkin-sky-les.ru/price/	https://ivantheyevka.cian.ru/sale/suburban/254423234/
Контакты продавца	8 495 363 60 03	8 910 478 24 80	8 495 363 60 03	8 925 041 41 41
Права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	11.06.2021	19.05.2021	11.06.2021	03.04.2021
Местоположение	Пушкинский район, КП "Пушкинский лес"			
Категория земельного участка	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование земельного участка	Под малоэтажное жилищное строительство	Под индивидуальное жилищное строительство	Под малоэтажное жилищное строительство	Под индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка, кв.м.	1 500	1 438	1 400	1 591
Наличие инженерных коммуникаций	Газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация			
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Цена предложения	3 780 000	3 800 000	3 350 000	4 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.	2 520	2 643	2 393	2 891

Далее необходимо выполнить проверку выбранных объектов сравнения.

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются:

- Коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%);
- Коэффициент асимметрии;
- Коэффициент эксцесса;
- Стандартная ошибка асимметрии;
- Стандартная ошибка эксцесса.

Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

Для анализа выборки необходимо выполнить описательную статистику по цене предложений. Определяются следующие величины:

- Среднее арифметическое – такое значение признака, сумма отклонений от которого выборочных значений признака равна нулю (с учетом знака отклонения).

$$\bar{x}_g = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

где:

n – объем выборки;

x_i – варианты выборки.

- Медиана – такое значение признака X, когда ровно половина значений экспериментальных данных меньше ее, а вторая половина – больше.
- Мода – значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто. Для малых выборок значение может отсутствовать.
- Дисперсия выборки – средний квадрат отклонения значений признака от среднего арифметического:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n - 1}$$

- Среднее квадратичное отклонение – корень квадратный из дисперсии:

$$\sigma_g = \sqrt{\sigma_g^2}$$

- Размах вариации – разница между максимальным и минимальным наблюдаемыми значениями признака:

$$H = X_{\max} - X_{\min}$$

- Минимум;
- Максимум;
- Счет.

Один из показателей размаха и интенсивности вариации – *среднее линейное отклонение* (средний модуль отклонения) от среднего арифметического. Среднее линейное рассчитывается по формуле:

$$\bar{a} = \frac{\sum_{i=1}^n |a_i - \bar{a}|}{n}$$

Таблица 4.3. Описательная статистика

Наименование показателя	Обозначение	Величина
Среднее арифметическое	x_g	2 612
Среднее линейное отклонение	a	155
Медиана	Me	2 582
Дисперсия выборки	σ^2	45 076
Среднее квадратичное отклонение	σ_g	212
Размах вариации	H	2 891
Минимум	X_{\min}	2 393
Максимум	X_{\max}	2 891
Сумма	\sum	10 447
Счет	n	4

Однородность выборки объектов-аналогов определяется с помощью коэффициента вариации, который вычисляется по следующей формуле:

$$v = \frac{\sigma}{x} \times 100\%$$

где:

v – коэффициент вариации;
 σ – среднеквадратичное отклонение;
 x – математическое ожидание.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

σ – среднеквадратичное отклонение;
 n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$);
 x_i – i -ый элемент выборки ($x_1 \dots x_n$);
 x – математическое ожидание.

Проверка исходных данных на однородность выборки приведена в таблице 4.4.

Пороговое значение коэффициента вариации принято в размере 33%, согласно Постановлению Федеральной службы государственной статистики №42 от 28.09.2004 г.

Таблица 4.4. Анализ объектов-аналогов на однородность выборки

Наименование показателя	Обозначение	Формула расчета	Требуемое значение	Величина
Коэффициент вариации	v	$v = \frac{\sigma}{x} \times 100\%$	< 33%	8,12%
Вывод	Выборка соответствует однородности и нормальности распределения.			

4.2.3.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такой единицы сравнения, наиболее полно отражающей информацию о полезности объекта, оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади, а затем, исходя из площади объекта, определяется его стоимость.

4.2.3.3. ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения:

- права на земельный участок;
- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- дата;
- местоположение;
- функциональное назначение;
- площадь земельного участка;
- наличие инженерных коммуникаций;
- стоимость дополнительных технических условий;
- наличие обременений.

При проведении сравнительного анализа в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта и могут быть отнесены к ценообразующим параметрам.

Оценщиком проводится анализ ценообразующих факторов, из которых выбираются те параметры, которые существенно влияют на стоимость объекта оценки в случае их различия в сравнении с объектом-аналогом.

После корректировки на торг, на основании выбранных элементов сравнения проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, которые осуществляются в два этапа. На первом этапе осуществляются обязательные корректировки, для которых предусмотрен строгий последовательный порядок, начиная с корректировок на зарегистрированное право, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются обязательными и последовательными. После проведения указанных корректировок проводится второй этап корректировок: на местоположение, площадь, категорию земель, разрешенное использование, наличие (отсутствие) строений, обеспеченность инженерными коммуникациями, вид подъездных путей, и т.д. Краткие характеристики объектов-аналогов и сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлен ниже в таблице 4.5.

4.2.3.4. КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости 1 кв. м объекта-аналога.

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки определяется путем согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж показан в таблице 4.5.

Таблица 4.5. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	информация, предоставленная Заказчиком	http://www.pushkinsky-les.ru/price/	https://ivanteyevka.cian.ru/sale/suburban/257211664/	http://www.pushkinsky-les.ru/price/	https://ivanteyevka.cian.ru/sale/suburban/254423234/
Контакты продавца	-	8 495 363 60 03	8 910 478 24 80	8 495 363 60 03	8 925 041 41 41
Цена предложения	-	3 780 000	3 800 000	3 350 000	4 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.	-	2 520	2 643	2 393	2 891
Корректировка	-	0,9030	0,9030	0,9030	0,9030
Скорректированная цена	-	2276	2387	2161	2611
Права на земельный участок	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	2276	2387	2161	2611
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	2276	2387	2161	2611
Условия продажи (чистота сделки)	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	2276	2387	2161	2611
Дата	11.06.2021	11.06.2021	19.05.2021	11.06.2021	03.04.2021
Корректировка на дату	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	2276	2387	2161	2611

Местоположение	Пушкинский район				
	КП "Пушкинский лес"				
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	2276	2387	2161	2611
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование участка	Под малоэтажное жилищное строительство	Под малоэтажное жилищное строительство	Под индивидуальное жилищное строительство	Под малоэтажное жилищное строительство	Под индивидуальное жилищное строительство
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	2276	2387	2161	2611
Отклонение от целевого использования	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	2276	2387	2161	2611
Площадь участка, кв.м	1534	1500	1438	1400	1591
Корректировка	-	0,9944	0,9840	0,9774	1,0092
Скорректированная цена	-	2263	2349	2112	2635
Наличие инженерных коммуникаций	Газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация				
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	2263	2349	2112	2635
Наличие условий, ограничивающих застройку (охранные зоны сетей, рельеф и пр.)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	2263	2349	2112	2635

я цена					
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная цена	-	2263	2349	2112	2635
Скорректированная цена 1 кв.м.	-	2 263	2 349	2 112	2 635

4.2.3.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Элементы сравнения определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

Корректировка на уторговывание.

Все аналоги для сравнения отражают цену предложения. Исходя из текущей рыночной ситуации вводится корректировка цен на уторговывание, равная 9,7%. (Справочник оценщика недвижимости – 2020, земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.)

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

Корректировка на передаваемые права на недвижимость.

При определении стоимости земельного участка оценивается право собственности, все объекты сравнения (объекты аналоги) выставлены на рынок также для продажи в собственность. Корректировка не требуется

Корректировка на условия финансирования.

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Слабая информированность оценщика относительно условий финансирования сделок с аналогами заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях и финансируются за счет собственных средств покупателя. Корректировка отсутствует.

Корректировка на условия продажи (вид сделки).

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы и т.д.

В общем виде, корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Слабая информированность оценщика относительно существования нерыночных мотиваций у покупателей и продавцов объектов сравнения также заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях, а продавцы и покупатели руководствуются типичными рыночными мотивациями. Корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата сделки).

Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают колебания спроса и предложения, либо любое другое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Объекты аналоги выставлены на продажу на дату оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение (качество местоположения).

Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

Важное замечание:

В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию земельного участка-аналога, расположенного в том же месте, что и объект оценки.

Согласно п. 116 ФСО № 7: «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».

Согласно п. 226 ФСО № 7: «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».

Местоположение для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется разница их цен продаж в различных местах размещения.

Объекты аналоги, как и объект оценки, находятся в коттеджном поселке «Пушкинский лес» Московской области. Корректировка не требуется.

Корректировка на физические характеристики (тип помещений, конструктивное решение).

Они определяют полезность (а следовательно, и стоимость) самого объекта оценки. Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как форма, размер, рельеф и другие физические характеристики. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость. Физические характеристики объекта оценки и аналогов были признаны равными и корректировки не применялись.

Корректировка на площадь.

Размер корректировки определен по формуле:

$$K_{пл.} = \left(\left(\frac{S_{оо}}{S_{оа}} \right)^T - 1 \right) \times 100$$

, где:

$K_{пл.}$ – корректировка на площадь объекта, %;

$S_{оо}$ – площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;

T – коэффициент торможения цены, %.

Размер коэффициента торможения определен на основании данных статьи «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.04.2021г.», размещенной на сайте <https://statirelt.ru/>. Коэффициент торможения для земельных участков категории «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» равен -0,25.

Таблица 4.6. Расчет корректировки на размер объекта

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь	1 534,0	1 500,0	1 438,0	1 400,0	1 591,0
Коэффициент торможения		-0,25	-0,25	-0,25	-0,25
Корректировка на площадь, %		-0,56%	-1,60%	-2,26%	0,92%
Коэффициент корректировки		0,9944	0,9840	0,9774	1,0092

Корректировка на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций.

По данным сайта <http://www.pushkinsky-les.ru/kommunikacii/> все земельные участки в коттеджном поселке обеспечены газоснабжением, водоснабжением, электроснабжением и канализацией. Корректировка не вводилась.

4.2.3.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

В результате внесения корректировок в цену предложения объектов-аналогов, стоимость 1 кв.м. земельного участка составила диапазон от 2 112 руб. до 2 635 руб.

Для расчета средневзвешенной стоимости, необходимо придать результатам по каждому из аналогов определенный весовой коэффициент.

Для определения величины весовых коэффициентов был проведен следующий расчет:

Таблица 4.7. Расчёт весовых коэффициентов и средневзвешенной стоимости

№	Расчетный параметр	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
1	Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	2 263	2 349	2 112	2 635
2	Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг (без учета скидки на торг)	0,56	1,60	2,26	0,92
3	Количество корректировок в таблице 4.4	1	1	1	1
4	Общее количество корректировок (сумма значений столбцов в графе 3)	4			
5	Отношение общего количества корректировок к количеству корректировок каждого аналога (графа 4 / графа 3)	4,00	4,00	4,00	4,00
6	Сумма отношений (сумма значений столбцов в графе 5)	16,00			
7	Коэффициент, учитывающий количество корректировок (отношение значения столбца в графе 5 к значению в графе 6)	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
8	Коэффициент учитывающий диапазон разброса общей валовой коррекции (величина, обратно-пропорциональная суммарной валовой коррекции, приведённой к 1)	0,4533	0,1589	0,1122	0,2756
9	Весовой коэффициент	0,4532	0,1588	0,1124	0,2756
10	Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м.	2 362			

Таблица 4.8. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Расчетный параметр	Значение
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. участка	2 362
Площадь земельного участка	1 534,0
Стоимость оцениваемого земельного участка	3 623 308
Стоимость оцениваемого земельного участка округленно	3 623 000

4.2.4. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ 4.2.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки **11 июня 2021 г.** составляет округленно:

3 623 000 (Три миллиона шестьсот двадцать три тысячи) рублей.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

5.1.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

С помощью стандартных подходов к оценке оцениваемого объекта, Оценщик приходит к соответствующим результатам. При согласовании полученных результатов по каждому из применявшихся подходов, Оценщику необходимо определить итоговую величину стоимости. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$$C_u = C_z * K_1 + C_{cp} * K_2 + C_d * K_3,$$

где:

C_u – итоговая стоимость объекта оценки;

C_z – стоимость, полученная затратным подходом;

C_{cp} – стоимость, полученная сравнительным подходом;

C_d – стоимость, полученная доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценщик самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки.

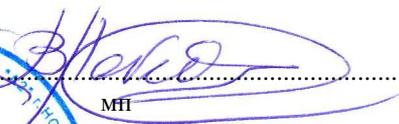
Так как определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось одним подходом, согласование результатов не проводится.

6. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на 11 июня 2021г. округленно составляет¹

3 623 000 (Три миллиона шестьсот двадцать три тысячи) рублей.

Оценщик  Т.В. Павлюченко

Руководитель оценочной организации
Директор ООО «А2»  В.В. Лебедев



¹ Рыночная стоимость земельного участка не включает НДС, так как в соответствии со ст. 146 п. 2 пп. 6 НК РФ операции по реализации земельных участков НДС не облагаются.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее: оценщик) в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее.

- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Оценщик произвел личную инспекцию объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.
- в ходе проведения оценки Оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и п. 24 Федерального стандарта оценки ФСО №1. Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 4, 7.

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ

1. Земельный кодекс РФ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
3. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29;
4. Федеральный стандарт оценки ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297;
5. Федеральный стандарт оценки ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;
6. Федеральный стандарт оценки ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299;
7. Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611;
8. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р;
9. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.,
10. Справочник оценщика недвижимости – 2020, земельные участки, часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.)
11. <https://statielt.ru/>
12. <https://mef.mosreg.ru/download/document/9162348>
13. <https://realty.rbc.ru/news/5fe08f059a794785a1c08eb3>

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ, ВЫПОЛНИВШИХ ОТЧЕТ

Документы, подтверждающие квалификацию и членство в саморегулируемой общественной организации





Полис страхования гражданской ответственности оценщика



ИНГОСТРАХ
Ingostrakh



АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 032587/76/00001/20 - 005540 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователем и Страхователем заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 032587/76/00001/20 - 005540 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г. СПАО «Ингострах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. **Ильиниченко Татьяна Владимировна**
Паспортные данные: Сер. 5009 Лесб0692 выдан Отделом УОМС России по Новосибирской области в Советском районе (код подразделения - 3404-010) 18.06.2010
Адрес регистрации: 630055, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Российская, д. 12, кв. оф. 27

2. СОСТРАХОВЩИКИ:
2.1. СПАО «Ингострах» (далее – Состраховательщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 17997, г. Москва, ул. Петлинка, д.12, стр.2. Лицензия ЦБ РФ СИ № 028 от 23.09.2015 г., э.п. адрес: prof-nsk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховательщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховательщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховательщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральной стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), целью которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
5.1. С «04» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в ПерIOD страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховательщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

9. ФРАНШИЗА:
9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной форме и в установленном срок, Страхователь, являющийся надлежащим исполнителем своего обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору, Консультант по первому уплатившему за счет плательщика, комиссия банков-корреспондентов – за счет плательщика.
10.2. При нарушении страховой премии, настоящим Договором устанавливается процедура взыскания в службу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

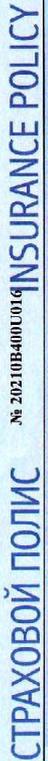
СОСТРАХОВЩИКИ:
От Состраховательщика: _____
Полномочия подтверждаются: _____
Итого: _____
СПАО «Ингострах» и АО «АльфаСтрахование»

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ильиниченко Татьяна Владимировна

Полис страхования дополнительной ответственности юридического лица



ВСК
СТРАХОВОЙ ДОМ



INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

№ 20210840001019

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователем и Страхователем заключили Договор страхования № 20210840001019 от «15» мая 2019 года в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 15.05.2019г. АО «ВСК» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. **ООО «СЭМ»**
Паспортные данные: Сер. 5009 Лесб0692 выдан Отделом УОМС России по Новосибирской области в Советском районе (код подразделения - 3404-010) 18.06.2010
Адрес регистрации: 630055, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Российская, д. 12, кв. оф. 27

2. СОСТРАХОВЩИКИ:
2.1. АО «ВСК» (далее – Состраховательщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 100%. Адрес местонахождения: Россия, 121532, г. Москва, ул. Островная, д. 4. Лицензия ЦБ РФ СИ № 028 от 23.09.2015 г., э.п. адрес: prof-nsk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховательщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховательщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральной стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), целью которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
5.1. С «15» мая 2019 года по «15» мая 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в ПерIOD страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховательщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

9. ФРАНШИЗА:
9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной форме и в установленном срок, Страхователь, являющийся надлежащим исполнителем своего обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору, Консультант по первому уплатившему за счет плательщика, комиссия банков-корреспондентов – за счет плательщика.
10.2. При нарушении страховой премии, настоящим Договором устанавливается процедура взыскания в службу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СОСТРАХОВЩИКИ:
От Состраховательщика: _____
Полномочия подтверждаются: _____
Итого: _____
АО «ВСК»

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ильиниченко Татьяна Владимировна

9.2. ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ, ДОКУМЕНТЫ УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-19503/20 от 5 ноября 2020г.
2. Определение о включении в реестр требований кредиторов по делу №А41-19503/20 от 5 мая 2021г.



28_10216060



Арбитражный суд Московской области
Проспект Академика Сахарова, дом 18, город Москва, ГСП-6, Россия, 107053
<http://www.asmo.arbitr.ru/>
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
05 ноября 2020 года

Дело № А41-19503/20

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Трошиной Ю.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Стеблевец А.Д., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Центрального Коммерческого Банка Общества с ограниченной ответственностью о признании Карапетян Артака Ваняевича (25.05.1978 года рождения, уроженца с. Кармакар Армянской ССР, зарегистрированного по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, проезд Юбилейный, д. 16, кв. 171; ИНН 695004142440) несостоятельным (банкротом), при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания;

установил:

кредитор обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании должника несостоятельным (банкротом).

Ранее в арбитражный суд от саморегулируемой организации поступили сведения о кандидатуре арбитражного управляющего, приобщено к материалам дела.

Представитель заявителя представил платежное поручение, приобщено к материалам дела, пояснил свою позицию.

03.11.2020 судом на основании статьи 163 АПК РФ объявлен перерыв в судебном заседании до 05.11.2020 в 11 часов 30 минут, зал судебных заседаний 506.

05.11.2020 в порядке части 5 статьи 163 АПК РФ после перерыва судебное разбирательство продолжено.

В арбитражный суд от заявителя поступили дополнительные документы, приобщено к материалам дела.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - АПК РФ) информация о времени и месте судебного заседания опубликована на официальном интернет-сайте картотека арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru>.

Заявление рассмотрено в порядке, предусмотренном статьёй 123, частью 3 статьи 156 АПК РФ, в отсутствие иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, извещённых о времени и месте рассмотрения указанного заявления надлежащим образом, по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Как следует из материалов дела, 02.12.2010 между заявителем и должником заключен кредитный договор № 021210/02-К от 02.12.2010, обеспеченный:

- залогом прав требования к ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания» по договору оказания услуг
- ипотекой земельного участка, возникающей в силу статьи 64.1 Федерального

закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности заемщика на земельный участок.

Между заявителем и должником заключен договор залога № 021210/02-3 от 02.12.2010, предметом которого являются права требования, которые заемщик приобретет в будущем на основании договора оказания услуг по предоставлению возможности на подключение к коммуникациям № 215НК-ПЛ от 09.06.2010, заключенного между заемщиком и ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания»:

- право требования к ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания», которое залогодатель приобретет в будущем, по обеспечению возможности подключения коммунальной инфраструктуры, принадлежащей заемщику и расположенной на земельном участке под малоэтажное жилищное строительство общей площадью 1534 кв.м., расположенном по адресу: Московская область, Пушкинский район, район д. Назарово, массив 17, кадастровый номер 50:13:030346:56, согласно кадастровому плану земельного участка, категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, к принадлежащим ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания» коммуникациям коттеджного поселка, на территории которого находится указанный земельный участок;

- право требования к ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания» возврата фактически уплаченных залогодателем за оказание указанных услуг средств в сумме 1 718 080 рублей в случае неоказания услуг или расторжения договора.

09.06.2010 между Карапетяном Артаком Ваняевичем и ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания» заключен договор № 215НК-ПЛ оказания услуг по предоставлению возможности на подключение к коммуникациям.

09.06.2010 между Карапетяном Артаком Ваняевичем (далее - покупатель) и ЗАО «Управляющая компания «Анализ. Финансы. Инвестиции» заключен договор № 12/ПИФ/01/з/215 Н купли-продажи указанного выше земельного участка.

Дополнительным соглашением к договору № 12/ПИФ/01/з/215 Н от 09.06.2010 в раздел 3 внесено дополнение, а именно: «С момента государственной регистрации собственности покупателя на земельный участок в соответствии со ст. 64.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» считается находящимся в залоге (ипотеке) у Центрального Коммерческого Банка Общества с ограниченной ответственностью, до момента исполнения покупателем своих обязательств перед Центральным Коммерческим Банком Обществом с ограниченной ответственностью по кредитному договору № 021210/02-К от 02.12.2010, заключенному в г. Москве между покупателем и Центральным Коммерческим Банком Обществом с ограниченной ответственностью, в полном объеме».

До настоящего времени задолженность перед кредитором должником не погашена.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения кредитора в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в арбитражный суд с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) должника.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 213.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании гражданина банкротом обладают гражданин, конкурсный кредитор, уполномоченный орган. Заявление о признании гражданина банкротом принимается арбитражным судом при условии, что требования к гражданину составляют не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трёх месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Пунктом 1 статьи 213.5 Закона о банкротстве предусмотрено, что заявление о признании гражданина банкротом может быть подано конкурсным кредитором или уполномоченным органом при наличии решения суда, вступившего в законную силу и подтверждающего требования кредиторов по денежным обязательствам.

Положениями пункта 2 указанной статьи предусмотрено, что заявление о признании гражданина банкротом может быть подано конкурсным кредитором или уполномоченным органом при отсутствии указанного в пункте 1 настоящей статьи решения суда в отношении требований, основанных на кредитных договорах с кредитными организациями.

Задолженность должника перед заявителем превышает 500 000 рублей, обязанность по её оплате не исполнена в течение трёх месяцев с даты, когда она должна быть исполнена.

Следовательно, заявление кредитора является обоснованным, задолженность перед кредиторами на дату судебного заседания не погашена.

Исходя из изложенного, суд приходит к выводу о наличии у должника признаков банкротства.

На депозит арбитражного суда заявителем внесены средства на выплату вознаграждения финансовому управляющему в сумме 25 000 руб.

В силу статьи 213.2 Закона о банкротстве при рассмотрении дела о банкротстве гражданина применяются реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

Статьёй 213.3 Закона о банкротстве установлено, что план реструктуризации долгов гражданина может быть представлен в отношении задолженности гражданина, соответствующего следующим требованиям:

гражданин имеет источник дохода на дату представления плана реструктуризации его долгов;

гражданин не имеет неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления в сфере экономики и до даты принятия заявления о признании гражданина банкротом истек срок, в течение которого гражданин считается подвергнутым административному наказанию за мелкое хищение, умышленное уничтожение или повреждение имущества либо за фиктивное или преднамеренное банкротство;

гражданин не признавался банкротом в течение пяти лет, предшествующих представлению плана реструктуризации его долгов;

план реструктуризации долгов гражданина в отношении его задолженности не утверждался в течение восьми лет, предшествующих представлению этого плана.

Под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств:

гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил;

более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены;

размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования;

наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Если имеются достаточные основания полагать, что с учётом планируемых поступлений денежных средств, в том числе доходов от деятельности гражданина и

погашения задолженности перед ним, гражданин в течение непродолжительного времени сможет исполнить в полном объеме денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил, гражданин не может быть признан неплатежеспособным.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 настоящего Федерального закона, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина (пункт 8 статьи 213.6 Федерального закона № 127-ФЗ).

Кредитор ходатайствовал о введении процедуры реализации имущества, суд, считает возможным ввести названную процедуру, исходя из следующего.

В силу абзаца 3 пункта 1 статьи 213.13 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) план реструктуризации долгов гражданина может быть представлен в отношении задолженности гражданина, соответствующего следующим требованиям, в частности, гражданин не имеет неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления в сфере экономики и до даты принятия заявления о признании гражданина банкротом истек срок, в течение которого гражданин считается подвергнутым административному наказанию за мелкое хищение, умышленное уничтожение или повреждение имущества либо за фиктивное или преднамеренное банкротство.

Из приговора Тушинского районного суда г. Москвы по делу № 1-962/16 следует, что Карапетян Артак Ваняевич признан виновным в совершении преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ.

Данный вид преступления относится к преступлениям в сфере экономики, что исключает возможность применения в отношении должника процедуры банкротства – реструктуризация долгов гражданина, так как данное обстоятельство противоречит требованиям пункта 1 статьи 213.3 Закона о банкротстве.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что должник не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 Федерального закона № 127-ФЗ, является неплатежеспособным, вследствие чего заявление кредитора о признании должника банкротом и открытии процедуры реализации имущества являются обоснованными.

Согласно пункту 4 статьи 213.4 Федерального закона № 127-ФЗ заявленная саморегулируемая организация представила к утверждению кандидатуру с заключением о его соответствии требованиям статей 20 и 20.2 Федерального закона № 127-ФЗ, который изъявил своё желание быть финансовым управляющим должника, поэтому суд считает возможным утвердить его финансовым управляющим должника с ежемесячным вознаграждением, предусмотренным статьёй 20.6 Федерального закона № 127-ФЗ, за счёт денежных средств и иного имущества должника.

Обязанность по уплате заявленной кредитором задолженности возникла у должника до даты принятия судом заявления о признании должника банкротом, данное денежное обязательство не является текущим, соответственно оно подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов.

При этом пунктом 1 статьи 329 ГК РФ установлено, что исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии с частью 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета

залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

Как установлено статьей 337 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

Пунктом 4 статьи 134 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" установлено, что требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 настоящего Федерального закона.

Согласно разъяснениям пункта 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", устанавливая требования залогового кредитора, суд учитывает, что в соответствии со статьей 337, пунктом 1 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство должника признается обеспеченным залогом в целом независимо от оценки предмета залога (за исключением случая, когда обязательство обеспечивалось залогом не в полном объеме, а только в части).

Спорное имущество, входящее в предмет залога, из владения должника не выбыло. Иное из материалов дела не следует.

Пунктом 20 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" разъяснено, что при решении вопроса об установлении требований залогодержателя в деле о банкротстве следует исходить из того, что размер этих требований определяется как сумма денежного удовлетворения, на которое может претендовать залогодержатель за счет заложенного имущества, но не свыше оценочной стоимости данного имущества. Стоимость заложенного имущества определяется арбитражным судом на основе оценки заложенного имущества, предусмотренной в договоре о залоге, или начальной продажной цены, установленной решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, с учетом доводов заинтересованных лиц об изменении указанной стоимости в большую или меньшую сторону.

В соответствии с пунктом 1 статьи 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

При изложенных обстоятельствах, суд считает, что требование кредитора является обоснованным и подтвержденным документально.

На основании изложенного, обоснованное требование в заявленном размере считается установленным и подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов должника.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

признать обоснованным заявление Центрального Коммерческого Банка (общества с ограниченной ответственностью).

Признать Карапетян Артака Ваняевича (25.05.1978 года рождения, уроженца с. Кармакар Армянской ССР, зарегистрированного по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, проезд Юбилейный, д. 16, кв. 171; ИНН 695004142440) несостоятельным (банкротом).

Вести процедуру реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев – до 05.05.2021.

Утвердить финансовым управляющим Лебедева Сергея Викторовича, члена Ассоциации саморегулируемой организации арбитражных управляющих Центрального федерального округа, ИНН 540785176750, почтовый адрес для направления корреспонденции: 630091, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 15, кабинет 3, Лебедеву С.В., с вознаграждением установленным законом.

Финансовому управляющему:

- немедленно приступить к исполнению обязанностей, предусмотренных пунктом 8 статьи 213.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- представить в суд доказательства публикации сведений о признании гражданина банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина в газете «Коммерсантъ» и включения указанных сведений в Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве;

- не позднее чем за пять дней до судебного заседания представить в арбитражный суд отчет о своей деятельности, сведения о финансовом состоянии гражданина.

Включить требования Центрального Коммерческого Банка Общества с ограниченной ответственностью задолженность в размере 1 084 465, 05 рублей – основной долг, 506 083, 05 рублей – проценты, 1 397 401, 38 рублей – пени, как обеспеченные залогом имущества должника, в третью очередь реестра требований кредиторов должника Карапетян Артака Ваняевича.

Взыскать с Карапетян Артака Ваняевича в пользу Центрального Коммерческого Банка (общества с ограниченной ответственностью) расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчёта о результатах реализации имущества гражданина, по вопросу продления или завершения процедуры реализации имущества **на 29 апреля 2021 года в 11 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: проспект Академика Сахарова, дом 18, город Москва, зал судебных заседаний № 506, телефон 8(499)975-21-70.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Ю.В. Трошина



Арбитражный суд Московской области
Проспект Академика Сахарова, дом 18, город Москва, ГСП-6, Россия, 107053
<http://www.asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о включении в реестр требований кредиторов

г. Москва
05 мая 2021 года

Дело № А41-19503/20

Резолютивная часть определения объявлена 28.04.2021
Определение в полном объеме изготовлено 05.05.2021

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Трошиной Ю.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Стеблевец А.Д., рассмотрев в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «Центркомбанк» о включении в реестр требований кредиторов, в рамках настоящего дела о несостоятельности (банкротстве) Карапетяна Артака Ваняевича, при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания;

установил:

решением Арбитражного суда Московской области от 05.11.2020 по делу №А41-19503/20 Карапетян Артак Ваняевич (25.05.1978 года рождения, уроженец с. Кармакар Армянской ССР, зарегистрированный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, проезд Юбилейный, д. 16, кв. 171; ИНН 695004142440) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим вышеуказанного должника утвержден Лебедев Сергей Викторович.

Публикация о введении в отношении должника процедуры банкротства произведена в газете «Коммерсантъ» - 14.11.2020.

31.12.2020 ООО «Центркомбанк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением о включении его в реестр требований кредиторов должника задолженности.

В арбитражный суд от заявителя поступили уточнения заявленных требований, которые в порядке статьи 49 АПК РФ приняты судом и приобщены к материалам дела.

Также в арбитражный суд из Управления Росреестра по Московской области поступили дополнительные документы, от финансового управляющего – дополнительные документы.

Представитель заявителя представил дополнительные документы, пояснил свою позицию, заявленные требования поддержал в полном объеме.

Судом указанные выше документы приобщены к материалам дела.

Иные лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, возражения по существу требования не поступили.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - АПК РФ) информация о времени и месте судебного заседания опубликована на официальном интернет-сайте картотека арбитражных

дел <http://kad.arbitr.ru>.

Из материалов дела следует, что между кредитором (далее - банк) и Карапетяном Артаком Ваняевичем (далее – заёмщик, должник) заключен кредитный договор № 021210/02-К от 02.12.2010, в соответствии с которым банк предоставил заёмщику кредит в сумме 3 750 000 рублей.

Кредитный договор № 021210/02-К от 02.12.2010 обеспечен поручительством супруги заемщика согласно договору поручительства, заключенному между кредитором и супругой заемщика, залогом прав требования к ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания» по договору оказания услуг и ипотекой земельного участка, возникающей в силу статьи 64.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности заемщика на земельный участок.

Между заявителем и должником заключен договор залога № 021210/02-3 от 02.12.2010, предметом которого являются права требования, которые заемщик приобретет в будущем на основании договора оказания услуг по предоставлению возможности на подключение к коммуникациям № 215НК-ПЛ от 09.06.2010, заключенного между заемщиком и ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания»:

- право требования к ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания», которое залогодатель приобретет в будущем, по обеспечению возможности подключения коммунальной инфраструктуры, принадлежащей заемщику и расположенной на земельном участке под малоэтажное жилищное строительство общей площадью 1534 кв.м., расположенном по адресу: Московская область, Пушкинский район, район д. Назарово, массив 17, кадастровый номер 50:13:030346:56, согласно кадастровому плану земельного участка, категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, к принадлежащим ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания» коммуникациям коттеджного поселка, на территории которого находится указанный земельный участок;

- право требования к ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания» возврата фактически уплаченных залогодателем за оказание указанных услуг средств в сумме 1 718 080 рублей в случае неоказания услуг или расторжения договора.

09.06.2010 между Карапетяном Артаком Ваняевичем и ООО «Объединенная сетевая эксплуатационная компания» заключен договор № 215НК-ПЛ оказания услуг по предоставлению возможности на подключение к коммуникациям.

09.06.2010 между Карапетяном Артаком Ваняевичем (далее - покупатель) и ЗАО «Управляющая компания «Анализ. Финансы. Инвестиции» заключен договор № 12/ПИФ/01/з/215 Н купли-продажи указанного выше земельного участка.

Дополнительным соглашением к договору № 12/ПИФ/01/з/215 Н от 09.06.2010 в раздел 3 внесено дополнение, а именно: «С момента государственной регистрации собственности покупателя на земельный участок в соответствии со ст. 64.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» считается находящимся в залоге (ипотеке) у Центрального Коммерческого Банка Общества с ограниченной ответственностью, до момента исполнения покупателем своих обязательств перед Центральным Коммерческим Банком Обществом с ограниченной ответственностью по кредитному договору № 021210/02-К от 02.12.2010, заключенному в г. Москве между покупателем и Центральным Коммерческим Банком Обществом с ограниченной ответственностью, в полном объеме».

Решением Арбитражного суда Московской области от 05.11.2020 по делу №А41-19503/2020 требования Центрального Коммерческого Банка Общества с ограниченной ответственностью задолженность в размере 1 084 465, 05 рублей – основной долг, 506 083, 05 рублей – проценты, 1 397 401, 38 рублей – пени, как обеспеченные залогом имущества

должника, включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника Карапетян Артака Ваняевича.

Кредитором осуществлено доначисление процентов и пеней.

Указанные обстоятельства явились основанием для предъявления настоящего требования в порядке статьи 71 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ) в суд.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что заявление о включении в реестр требований кредиторов должника задолженности подлежит частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно статье 32 Федерального закона № 127-ФЗ и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Пунктом 4 статьи 213.24 Закона о банкротстве закреплено, что в ходе процедуры реализации имущества гражданина требования конкурсных кредиторов и уполномоченного органа подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном статьёй 100 настоящего Федерального закона.

В силу пункта 1 статьи 100 Закона о банкротстве кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в любой момент в ходе внешнего управления. Указанные требования направляются в арбитражный суд и внешнему управляющему с приложением судебного акта или иных подтверждающих обоснованность указанных требований документов. Указанные требования включаются внешним управляющим или реестродержателем в реестр требований кредиторов на основании определения арбитражного суда о включении указанных требований в реестр требований кредиторов.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 26 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 35 от 22.06.2012 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», в силу пунктов 3 - 5 статьи 71 и пунктов 3 - 5 статьи 100 Закона о банкротстве проверка обоснованности и размера требований кредиторов осуществляется судом независимо от наличия разногласий относительно этих требований между должником и лицами, имеющими право заявлять соответствующие возражения, с одной стороны, и предъявившим требование кредитором - с другой стороны. При установлении требований кредиторов в деле о банкротстве судам следует исходить из того, что установленными могут быть признаны только требования, в отношении которых представлены достаточные доказательства наличия и размера задолженности.

Согласно пункту 4 статьи 134, пункту 1 статьи 137 Закона о банкротстве установлено, что требования кредиторов по денежным обязательствам по гражданско-правовым сделкам подлежат удовлетворению в третью очередь.

В силу статьи 819 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за пользование ею, а также предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита.

Заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа (пункт 1 статьи 810 ГК РФ).

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Согласно пункту 1 статьи 330 ГК РФ заемщик обязан уплатить истцу определенные кредитным договором денежные суммы в случае ненадлежащего исполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору.

В соответствии с процессуальными правилами доказывания (статьи 65, 68 АПК РФ) заявитель обязан доказать допустимыми доказательствами правомерность своих требований.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, финансовый управляющий пояснил, что задолженность перед кредитором погашена, однако данный довод подлежит отклонению ввиду следующего.

02.12.2010 между ООО «Центркомбанк» и Карапетян (в настоящее время – Казаненко) Натальей Алексеевной, в обеспечение исполнения обязательств Карапетяна Артака Ваняевича, заключен договор поручительства № 021210/02-П, в соответствии с которым поручитель обязуется перед кредитором отвечать за исполнение обязательств Карапетяна Артака Ваняевича.

Решением Заельцовского районного суда г. Новосибирска от 09.07.2019 по делу № 2-1761/2019 в пользу ООО «Центркомбанк» в солидарном порядке с Карапетяна А. В. и Карапетян Н. А. взыскана задолженность в размере основного долга 1 084 465, 05 рублей, процентов 55 885, 25 рублей, пени на просроченный основной долг 300 000 рублей, пени на просроченные проценты 50 000 рублей, а также государственная пошлина в размере 23 362, 85 руб., всего взыскано 1 513 713, 15 рублей, обращено взыскание на заложенное имущество.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 29.10.2020 по делу № А45-9575/2020 в отношении Казаненко Натальи Алексеевны введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим должника утвержден Лебедев Сергей Викторович.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 20.01.2021 по делу № А45-9575/2020 перечислены с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области в пользу ООО «Центробанк» в лице конкурсного управляющего Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» денежные средства в размере 1 513 713, 15 рублей в счет оплаты задолженности Казаненко Н.А. по договору № 021210/02-К от 02.12.2010, 25 000 рублей – расходы по вознаграждению финансового управляющего, 6 000 рублей – расходы по уплате госпошлины, всего 1 544 713, 15 рублей, финансовому управляющему Лебедеву Сергею Викторовичу с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области перечислены денежные средства в размере 25 000 рублей за процедуру реструктуризации долгов, производство по делу о банкротстве Казаненко Натальи Алексеевны прекращено.

Таким образом, погашение задолженности Карапетяна Артака Ваняевича произведено не в полном объеме.

Финансовым управляющим заявлено о снижении неустойки (пени).

Пунктом 1 статьи 333 ГК РФ предусмотрено, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Кредитором произведено начисление неустойки (пени) в размере 488 295 рублей.

С учетом обстоятельств настоящего дела, компенсационного характера неустойки (пеней) в гражданско-правовых отношениях, принципа соразмерности начисленной неустойки (пеней) последствиям неисполнения обязательств должником, исходя из периода неисполнения должником своих обязательств, суд считает возможным применить статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, снизив размер неустойки до 100 рублей.

В части процентов расчет кредитора признан судом обоснованным.

Доказательства частичного либо полного исполнения обязательств перед кредитором на момент рассмотрения требования суду не представлены.

В части требований кредитора о включении заявленных требований как обеспеченных залогом имущества должника, суд руководствовался следующим.

Пунктом 1 статьи 329 ГК РФ установлено, что исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством,

независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии с частью 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

Как установлено статьей 337 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

Пунктом 4 статьи 134 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" установлено, что требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 настоящего Федерального закона.

Согласно разъяснениям пункта 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя", устанавливая требования залогового кредитора, суд учитывает, что в соответствии со статьей 337, пунктом 1 статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство должника признается обеспеченным залогом в целом независимо от оценки предмета залога (за исключением случая, когда обязательство обеспечивалось залогом не в полном объеме, а только в части).

Спорное имущество, входящее в предмет залога, из владения должника не выбыло. Иное из материалов дела не следует.

Пунктом 20 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" разъяснено, что при решении вопроса об установлении требований залогодержателя в деле о банкротстве следует исходить из того, что размер этих требований определяется как сумма денежного удовлетворения, на которое может претендовать залогодержатель за счет заложенного имущества, но не свыше оценочной стоимости данного имущества. Стоимость заложенного имущества определяется арбитражным судом на основе оценки заложенного имущества, предусмотренной в договоре о залоге, или начальной продажной цены, установленной решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, с учетом доводов заинтересованных лиц об изменении указанной стоимости в большую или меньшую сторону.

В соответствии с пунктом 1 статьи 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

При изложенных обстоятельствах, суд считает, что требование кредитора является обоснованным и подтвержденным документально в части.

Таким образом, заявленные требования подлежат частичному удовлетворению.

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса, арбитражный суд

определил:

заявленные требования удовлетворить частично.

Включить требование общества с ограниченной ответственностью «Центркомбанк» в реестр требований кредиторов Карапетяна Артака Ваняевича задолженность в размере

178 075, 43 рублей – проценты, пени – в размере 100 рублей, в третью очередь, как обеспеченные залогом имущества должника.

В удовлетворении остальной части заявленных требований отказать.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней.

Судья

Ю.В. Трошина

9.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

The screenshot shows a web browser window with the URL www.pushkinsky-les.ru/price/. The page features the logo for "Пушкинский лес" (Pushkinsky Forest) on the left. In the center, a text box provides location details: "Ярославское шоссе 29 км МКАД, 15 минут от г. Пушкино, Красноармейск. 10 мин. ж/д станция Софрино". On the right, there is a call to action: "звоните прямо сейчас +7 (495) 363-60-03" with a green button labeled "заказать звонок". Below this is a green navigation bar with links: "О проекте", "Схема проезда", "Генплан", "Инфраструктура", "Участки", "Фотогалерея", and "Контакты".

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

Участки в коттеджном поселке

Участок	Размер участка, сотка	Цена объекта
267	9,45	2 700 000
270	9,90	2 400 000
271/1	9,91	2 400 000
271/2	9,90	2 400 000
264	14	3 350 000
119	15	3 780 000
176	14	3 500 000

<http://www.pushkinsky-les.ru/price/>

Участок, 14,38 сот. в посёлке «Пушкинский лес»

Московская область. Пушкинский городской округ, Могильцы деревня, Пушкинский Лес микрорайон, 47 [На карте](#)

📍 Ярославское шоссе, 30 км от МКАД

❤ В избранное 🔄 📄 📑 📧 ⚠ Пожаловаться



📷 3 фото



14.38 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

Продается лесной участок 14,38 соток в жилом КП "Пушкинский лес". Все центральные коммуникации действующие и подведены к границе земельного участка: электричество, магистральный газ, городская - центральная канализация и водопровод. На территории поселка детская и спортивная площадка. Управляющая компания поселка осуществляет услуги по уборке снега, стрижке газонов, вывозу мусора. При въезде в поселок расположена многофункциональная въездная группа для обслуживающей организации (сантехники, электрики) и охраны. В 10 минутах г. Софрино и Царёво с развитой инфраструктурой: общеобразовательные школы и детские сады, так же санаторий "Софрино" в котором располагается 25 метровый бассейн, тренажерный зал; Детско-юношеский клуб; конно-спортивный клуб, ресторан, большой пруд с рыбалкой. Документы готовы к сделке. ИЖС.

3 800 000 ₽ 264 256 ₽/сот.

✉ Следить за изменением цены

+7 910 478-24-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

✉ Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

Светлана Торгашова
[Еще 2 объекта](#)



<https://ivanteyevka.cian.ru/sale/suburban/257211664/>

Земельные у- x Скачать файл x www.pushkins x Продажа уча x Продаю уча x +

ivantheyevka.cian.ru/sale/suburban/254423234/

Google YouTube WildBerries.ru Вконтакте Pinterest Входящие - natalia... Другие закладки Список для чте

14 июн, 00:13 611 просмотров, 7 за сегодня Платное

Участок, 15,91 сот. в посёлке «Пушкинский лес»

Московская область, Пушкинский городской округ, Могильцы деревня, Пушкинский Лес микрорайон [На карте](#)
 Ярославское шоссе, 30 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



20 фото



15.91 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
 Площадь Статус земли

МО, Пушкинский район, п. Софрино, микрорайон Пушкинский Лес (КП Пушкинский лес);
 уч. 282 продается земельный участок 1591 кв. м., правильной формы, граничит с лесным массивом; договор купли-продажи 2021 год, 1 собственник, коммуникации по границе (центральные: вода, канализация, газ и электричество - оплачивается по необходимости); 30 км от МКАД (Ярославское шоссе); свободная продажа; в продаже также есть уч. 281 соседний смежный участок 1589 кв. м. (можно оба по цене 9,4 млн. рублей); территория огорожена и охраняется, на въездах установлены КПП со шлагбаумами; показы по предварительной договоренности.

4 600 000 ₪ ↓ 289 126 ₪/сот.
 Следить за изменением цены

+7 925 041-41-41
+7 916 157-02-33

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

циан.ипотека
 Один запрос в семь банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 5,72%

PRO
 ID 17294
 Ещё 6 объектов 

<https://ivantheyevka.cian.ru/sale/suburban/254423234/>

9.4. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.

9.5. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Другие документы Заказчиком не предоставлены.

9.6. ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ

Отсутствуют.