Bankrot Market

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 05-06/2019

Об оценки рыночной стоимости дома площадью 211,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП «Никольское-2», уч. 50 и земельного участка общей площадью 869,0 кв.м., расположенного по адресу: г.

Заказчик:	
Дата оценки:	**05.06.2019**
Дата отчета:	**05.06.2019**

Общество с ограниченной ответственностью
«ОЦЕНКА ОТ АЛЬФЫ ДО ОМЕГИ»
143700, Московская область, рп Шаховская, ул. Шамонина, 17- 40. Тел.: 8 (499) 990-18-89
ИНН/КПП 5079011112/507901001, ОГРН 1095004000079 от 02.02.2009 г.

г. Москва 05.06.2019 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № 05-06/2019 «Об оценки рыночной стоимости дома общей площадью 211,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП «Никольское-2», уч. 50 и земельного участка общей площадью 869,0 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, п.

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость единого объекта недвижимости по состоянию на 05.06.2019 года составляет округленно:

13 140 000 (Тринадцать миллионов сто сорок тысяч) руб.

Стоимость дома, общей площадью 211,3 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. по состоянию на 05.06.2019 составляет округленно:

10 386 000 (Десять миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) руб.

Стоимость земельного участка, общей площадью 869,0 кв.м.. расположенного по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, по состоянию на 05.06.2019, составляет округленно:

2 754 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи) руб.

Ликвидационная стоимость единого объекта недвижимости по состоянию на 05.06.2019, составляет округленно:

10 906 000 (Десять миллионов девятьсот шесть тысяч) руб.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №327 а также стандартами и правилами СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценщик **_____/С.С. Смирнов/**

Генеральный директор
ООО "ОЦЕНКА ОТ АЛЬФЫ ДО ОМЕГИ" **_____/Кульшан М.И./**

Содержание

1. Задание на оценку 4
2. Применяемые стандарты оценки 5
2.1. Информация о применяемых стандартах оценки 5
2.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки 5
3. Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки 6
3.1. Ограничения и пределы применения полученного результата 6
3.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка 6
4. Общие сведения 7
4.1. Сведения о Заказчике 7
4.2. Сведения об Оценщике 7
4.3. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 7
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 9
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 9
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 9
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 9
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 9
6. Описание объекта оценки 10
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 10
6.2. Описание оцениваемых прав 10
6.3. Описание объекта оценки 10
6.4. Фотографии объекта оценки 11
6.5. Местоположение объекта оценки 11
6.6. Краткая характеристика района расположения оцениваемого объекта 12
7. Анализ рынка объекта оценки 14
7.1. Картина деловой активности. Май 2019 года 14
7.2. Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья на 2019 год 17
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 19
7.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки 21
8. Анализ наиболее эффективного использования 22
9. Основные методологические положения оценки 23
9.1. Понятие рыночной стоимости 23
9.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке 23
9.3. Процесс оценки 24
9.4. Характеристика подходов к оценке 25
9.5. Описание процедуры согласования 28
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке 29
10.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 29
10.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода 40
10.3. Обоснование отказа от использования затратного подхода 40
11. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости 41
12. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки 42
13. Итоговое заключение о величине стоимости 44
14. Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 45
14.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком 45
14.2. Нормативные акты и Использованная литература 45
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Фотографии объекта оценки 46
16. Приложение 2. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики 54
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Информация, используемая при составлении отчета и расчета корректировок 65
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Копии документов оценщика и исполнителя 68

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Показатель	Характеристика
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждых из его частей (при наличии)	Сведения для идентификации приведены в предоставленной Заказчиком документации в Приложении №1 к Отчету.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности. Расчет производится из предположения об отсутствии ограничений этих прав
Субъект права	
Ограничения (обременения) прав	не зарегистрировано
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для предоставления в банк. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.
Дата оценки	05.06.2019 г.
Срок проведения оценки	Подготовка отчета об оценке 5 (пять) рабочих дней, с момента предоставления всей необходимой документации
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в т.ч. договоров найма, залога, без интервалов стоимости. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации. Результат оценки приводится без указания возможных границ интервала стоимости.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Информация о применяемых стандартах оценки

Выполненная работа по оценке объекта оценки и настоящий отчет по ней соответствуют документам:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

– Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №327;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

– Стандарты и правила оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет.

2.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

В соответствии со статьей 20 ФЗ-135:

«Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки. Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки».

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3, №7 и «Стандартов и правил оценочной деятельности».

В соответствии с требованиями ФСО-1, к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

3. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

3.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости (ставке).
4. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), за исключением указанных в п. «Ограничения (обременения) прав на объект оценки» задания на оценку. Оценка производится в допущении отсутствия обременений на объект оценки. Определяемая стоимость в настоящем отчете действительна только в случае отсутствия обременений.
5. У оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные об экологическом загрязнении объекта оценки. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологических загрязнений. С учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, возможно принятие дополнительных допущений.

3.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости (ставке).
12. Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку.
13. Оценщик использует представленные ему данные без анализа срока их действия.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

4.1. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
ФИО	
Паспортные данные	
Адрес регистрации	

4.2. Сведения об Оценщике

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Оценщик	Смирнов Сергей Сергеевич
Электр. Почта, телефон	zazaer@mail.ru, тел. 8 (915) 437-78-27
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка в Московском Государственном Строительном Университете, диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия АА-I № 001142, регистрационный № Д-377/15, выдан 30.06.2015 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действующий член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет»; - Свидетельство № 2628 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков» от 21.12.2018 г. Местоположение Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный Совет»: 109028, г. Москва, Большой Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
Квалификационный экзамен	009183-КА1 от 14.12.2018 г. №101. Действует до 14.12.2021г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 0991R/776/20174/19. Страховщик – АО «АльфаСтрахование». Срок действия с 08 апреля 2019 г. по 07 апреля 2020 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2015 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА ОТ АЛЬФЫ ДО ОМЕГИ» (ООО «ОЦЕНКА ОТ АЛЬФЫ ДО ОМЕГИ»), ОГРН 1095004000079 от 02.02.2009 г. ИНН/КПП 5079011112/507901001
Юридический адрес	143700, Московская область, рп Шаховская, ул. Шамонина, 17- 40
ОГРН	ОГРН 1105047002114 от 24.02.2010 г.
Страхование ответственности	Страховой полис № 180005-035-000188. Страховщик – ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Срок действия с 16 ноября 2018 г. по 15 ноября 2019 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

4.3. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Показатель	Характеристика
Основания проведения оценки	Договор № 05-06/2019 от 29.03.2019 г.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является:

- Жилой дом расположенный по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП «Никольское-2», уч.

- Земельный участок расположенный по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП «Никольское-2»

Сведения для идентификации приведены в предоставленной Заказчиком документации в Приложении №1 к Отчету.

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Применяя подходы, а в их рамках методы для расчета стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты представленные в таблице ниже:

Подход	Жилого дома, руб	Земельного участка, руб	ЕОН, руб
Сравнительный	10 386 299	2 753 861	13 140 160
Доходный	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
Затратный	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость единого объекта недвижимости по состоянию на 05.06.2019 года составляет округленно:

13 140 000 (Тринадцать миллионов сто сорок тысяч) руб.

Стоимость дома, общей площадью 211,3 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. по состоянию на 05.06.2019 составляет округленно:

10 386 000 (Десять миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) руб.

Стоимость земельного участка, общей площадью 869,0 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. по состоянию на 05.06.2019, составляет округленно:

2 754 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи) руб.

Ликвидационная стоимость единого объекта недвижимости по состоянию на 05.06.2019, составляет:

10 906 000 (Десять миллионов девятьсот шесть тысяч) руб.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики

Перечень документов, используемых Оценщиком представлен в пункте 14,1 настоящего отчета, а копии этих документов в приложении №2.

6.2. Описание оцениваемых прав

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на недвижимость. Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ (часть 1, ст.209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им другим образом.

В соответствии с данными предоставленных документов, объект оценки принадлежат правообладателю на праве собственности и на него не зарегистрировано каких-либо ограничений (обременений).

6.3. Описание объекта оценки

Объектом оценки является:

- Жилой дом расположенный по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП «Никольское-2», уч. 50, общей площадью: 211,3 кв.м., кадастровый номер: 77:22:0030426:1364

- Земельный участок расположенный по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП «Никольское-2», уч. 50, общей площадью: 570 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0030426:645

Сведения для идентификации приведены в предоставленной Заказчиком документации в Приложении №1 к Отчету.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в приложении 16 и данных Заказчика.

Описание о дома :

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Тип объекта	Жилой дом	
Кадастровый номер		Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №486955 от 02.04.2014 г.
Адрес		Техническая документация
Назначение здания	Жилой дом	
Общая площадь, кв. м	211,3	
Площадь, кв. м (согласно поэтажному плану жилого дома	211,3	
Этажность	2	
Год ввода в эксплуатацию	2013	
Инженерные коммуникации	Электроснабжения- Централизованное	Визуальный осмотр Техническая документация
Материал наружных стен	Пеноблоки	
Подвал	Нет	
Внутренняя отделка помещений	Без отделки	Визуальный осмотр
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №486955 от 02.04.2014 г.
Субъект права		
Сведения об обременениях (ограничениях)	не зарегистрировано	
Информация об износе	Нет данных	
Информация об устареваниях Объекта оценки	Устаревания не выявлены	-
Износ, рассчитанный экспертным методом	-	Данные отсутствуют

Описание о земельного участка:

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Тип объекта		
Кадастровый номер		Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП №091158 от 16.10.2013 г.
Адрес		
Категория земель		
Вид разрешенного использования		
Площадь, кв. м		

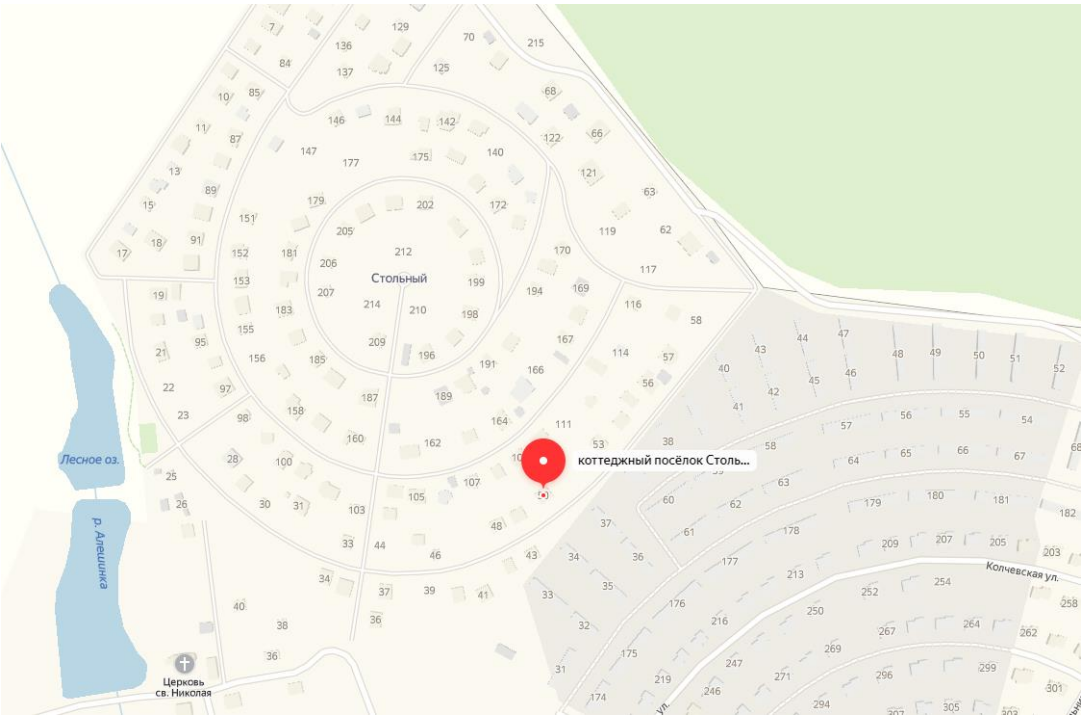
Наименование показателя	Значение	Источник информации
Форма земельного участка	Правильная	
Рельеф	Преимущественно ровный	Визуальный осмотр
Инженерные коммуникации	Земельный участок оценивается как условно свободный	статья 390 Налогового Кодекса РФ п.20 ФСО №7
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП №091158 от 16.10.2013 г.
Субъект права		
Сведения об обременениях (ограничениях)	не зарегистрировано	
Информация об износе Объекта оценки	ЗУ не подвержен износу	-
Информация об устареваниях Объекта оценки	Устаревания не выявлены	-

6.4. Фотографии объекта оценки

Фотографии объекта оценки расположены в приложении №1 настоящего отчета

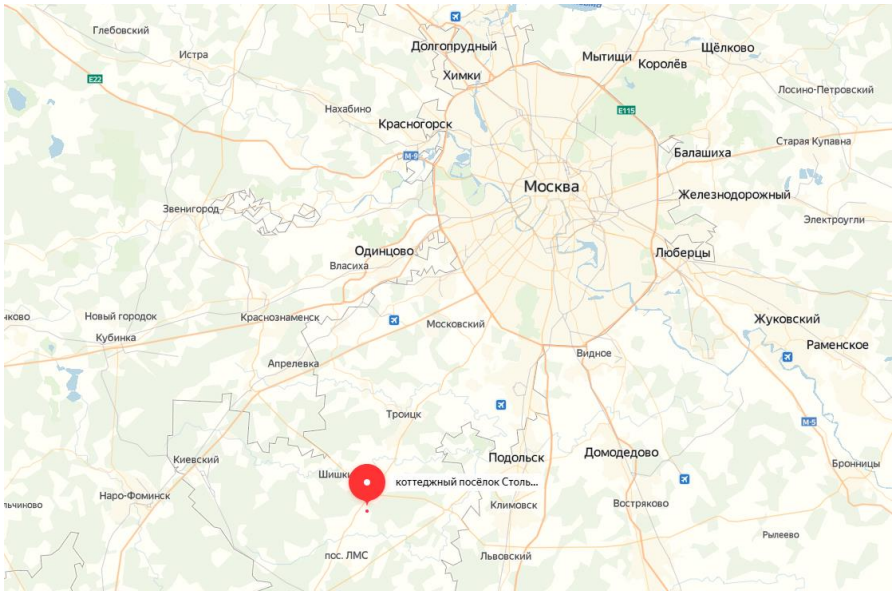
6.5. Местоположение объекта оценки

Местоположение Объекта оценки представлено на рисунках ниже.



Источник: https://yandex.ru/maps/

Рисунок – Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: https://yandex.ru/maps/

6.6. Краткая характеристика района расположения оцениваемого объекта[1]

Поселение Вороновское — внутригородское муниципальное образование и административная единица со статусом поселения в составе Троицкого административного округа, Москва. Вошло в состав Москвы 1 июля 2012 года. Административным центром бывшего сельского поселения Вороновское был посёлок ЛМС, администрация поселения находится в селе Вороново.

Географические данные

Общая площадь — 206,25 км². Это самое крупное поселение на территории Москвы. Муниципальное образование находится в центральной части Троицкого административного округа и граничит с:

- поселением Михайлово-Ярцевское (на севере);
- поселением Клёновское (на востоке);
- Чеховским городским округом (на юго-востоке);
- поселением Роговское (на юге и юго-западе);
- поселением Киевский (на западе);
- поселением Новофёдоровское (на северо-западе).

Климат в поселении — умеренно-континентальный, формирующийся за счёт приходящего с запада влажного воздуха Атлантики. Лето тёплое, зима умеренно-холодная с устойчивым снежным покровом.

По территории поселения протекают несколько рек, в том числе Моча (приток Пахры), Лопасня, Поляница, Безымка, Вороновка, Алёшинка.

Численность населения						
2010[7]	2012[8]	2013[9]	2014[10]	2015[11]	2016[12]	2017[13]
8139	↗8226	↗8408	↗8450	↗8581	↗8749	↗8773
2018[2]						
↗8869						

Экономика и инфраструктура

Основа местной экономики — сельское хозяйство и животноводство. Посевная площадь сельскохозяйственных культур в хозяйствах населения сельских поселений по состоянию на 2009 года — 196 гектар (из них 81 — под картофель). В 1969 году по решению ЦК КПСС в совхозе «Вороново» было начато строительство первого в СССР животноводческого комплекса по выращиванию и откорму молодняка крупного рогатого скота на промышленной основе. В 1972 году построен Вороновский экспериментальный завод премиксов и комбикормов, в настоящее время являющийся одним из крупнейших производителей полнорационных комбикормов, биовитаминных добавок и премиксов в России (в 2004 году завод вошёл в состав ОАО «Русский солод» — дочерней компании Банка «Авангард»). Параллельно возводился и Вороновский завод регенерированного молока. В 2003 году компанией «Русский солод» был введён в эксплуатацию солодовенный завод.

Общая протяжённость автодорог общего пользования местного значения на конец 2009 года — 81,4 км, из них с твёрдым покрытием — 72,8 км.

Число самостоятельных больничных учреждений и отделений в составе больничных учреждений и других ЛПУ — 1 единица. 3 дошкольных образовательных учреждения, 1 общеобразовательное учреждение. 1 учреждение культурно-досугового типа, 2 музей, 3 библиотеки. На территории поселения также находится санаторий «Вороново» и Центр социально-медицинской реабилитации инвалидов и ветеранов боевых действий «Ясенки».

Транспорт

На территории поселения действуют автобусные маршруты, а также железнодорожное сообщение по маршруту Большого Кольца МЖД, а также (редко, по одному разу в день) ходят электропоезда до Киевского Вокзала и Калуги.

Автобусное сообщение

На территории Вороновского курсируют автобусные маршруты Автоколонны № 1788 города Подольска, а также ГУП «Мосгортранса». До Подольска можно добраться на маршрутах: 1036, 1050, 1028, 1077. До города Москвы можно доехать на маршрутах 1004 (также проходит через Подольск), 503, 508, 887 (м/т).

[1] Источник информации: https://ru.wikipedia.org//

Железнодорожное сообщение

На территории поселения расположены остановочные пункты: Новогромово, Кресты, пл. 252-й км. Поезда курсируют в направлении Кубинки, Столбовой (Чеховский район), а также до Калуги и Киевского вокзала (очень редко, один раз в день).

Достопримечательности

Памятники архитектуры и садово-паркового искусства поселения:

- Церковь Богоявления (1847)
- Усадьба «Вороново»
- Церковь Спаса Нерукотворного (1752—1763)
- Усадьба «Ворсино»
- Церковь Николая Чудотворца (1692)
- Церковь Покрова Богородицы (1726)
- Парк усадьбы «Свитино»
- Церковь Успения Богородицы (1777)
- Парк усадьбы «Ясное»

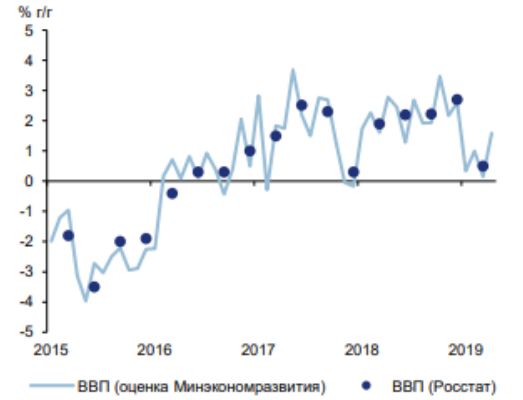
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Картина деловой активности. Май 2019 года [2]

Экономическая активность

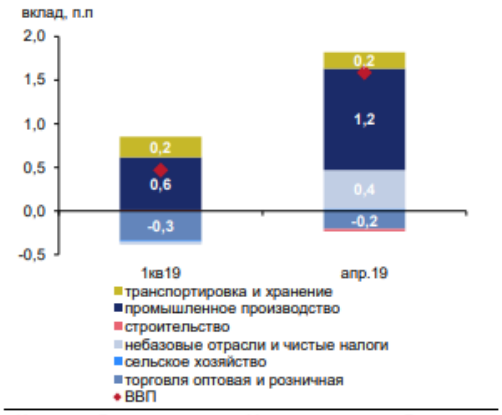
По оценке Минэкономразвития России, в апреле наблюдалось восстановление темпов роста ВВП до 1,6 % г/г после временного замедления в начале года (по сравнению с 0,2 %1 г/г в марте и 0,5 % г/г в 1кв19). В целом за первые 4 месяца текущего года рост ВВП оценивается на уровне 0,8 % г/г.

Рис. 1. В апреле наблюдалось восстановление динамики ВВП…



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. …главным образом за счет увеличения вклада промышленного производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в увеличение годовых темпов роста ВВП в апреле по сравнению с мартом (около 0,8 п.п. из 1,4 п.п.) внесло улучшение динамики промышленности. По уточненным данным Росстата2 , рост промышленного производства в апреле ускорился до 4,6 % г/г после 1,2 % г/г в марте и 2,1 % г/г в целом за 1кв19.

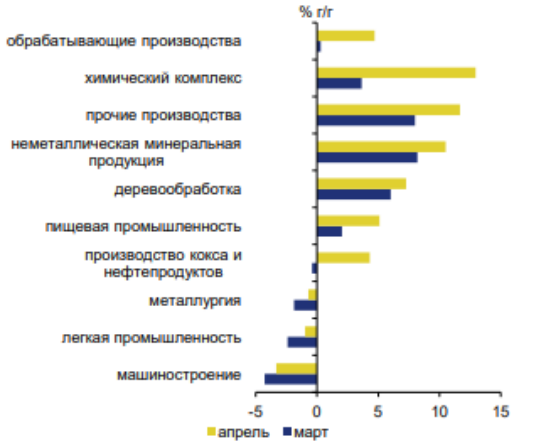
Добыча полезных ископаемых продолжает демонстрировать уверенный рост в годовом выражении (по уточненным данным, на 4,2 % г/г в апреле после 4,3 % г/г в марте). Существенный вклад в рост добывающей промышленности по-прежнему вносит увеличение производства в газовой отрасли (+18,3 % г/г в апреле), обусловленное в первую очередь ростом выпуска сжиженного природного газа. Годовые темпы роста добычи нефти в апреле сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца. При этом в условиях действия соглашения ОПЕК+ в нефтяной отрасли в последние месяцы наблюдается постепенное замедление годовой динамики (+2,4 % г/г в апреле после 3,0 % г/г в 1кв19 и 4,1 % г/г в 4кв18).

Рост обрабатывающей промышленности в апреле ускорился до 4,7 % г/г после 0,3 % г/г в марте (в 1кв19 рост составил 1,3 % г/г). Увеличение темпов роста выпуска обрабатывающих отраслей было отчасти обусловлено благоприятным календарным фактором: число рабочих дней в апреле текущего года было на 1 больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в марте действие календарного фактора было нейтральным). Вместе с тем и после коррекции на календарный фактор темпы роста обрабатывающей промышленности остаются высокими (по оценке, 4,0 % г/г в апреле).

Улучшение годовой динамики в апреле продемонстрировали все отрасли обрабатывающей промышленности. При этом наибольший вклад в увеличение темпов ее роста внесли химический комплекс (+12,9 % г/г в апреле), пищевая промышленность (+5,1 % г/г), а также нефтепереработка (+4,3 % г/г). Позитивная динамика в широком круге отраслей обрабатывающей промышленности нашла отражение в увеличении медианного темпа ее роста до 3,4 % г/г в апреле после -0,4 % г/г в марте.

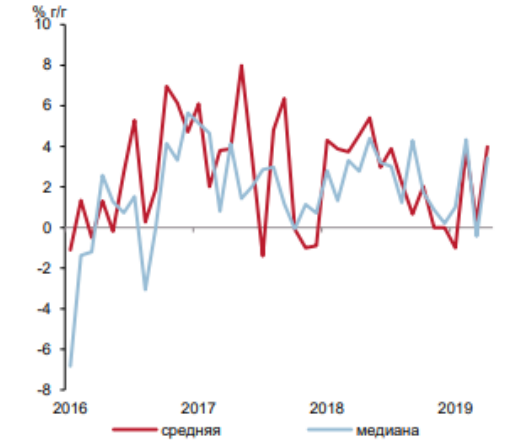
[2] http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019052405

Рис. 3. Улучшение динамики в апреле наблюдалось в широком круге обрабатывающих отраслей …



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. … что позитивно отразилось на медианном темпе роста обрабатывающей промышленности

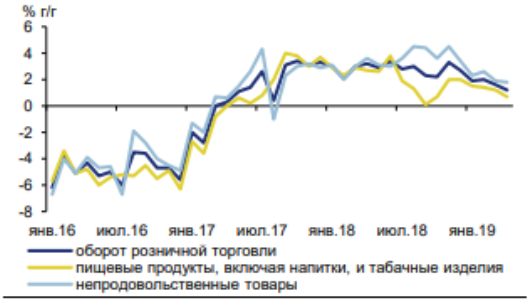


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В отличие от промышленного производства, в большинстве других базовых отраслей – строительстве, транспортной отрасли, розничной торговле – улучшения динамики выпуска в апреле не наблюдалось. Объем строительных работ в апреле не изменился по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после символического роста на 0,2 % г/г в марте и в целом за 1кв19. Грузооборот транспорта в апреле увеличился на 2,3 % г/г после 2,6 % г/г в марте и 2,3 % г/г в 1кв19. Темп роста оборота розничной торговли в апреле опустился до 1,2 % г/г (по сравнению с 1,6 % г/г в марте и 1,8 % г/г в целом за 1кв19), достигнув минимального с середины 2017 года уровня. Основной вклад в ухудшение показателей розничного товарооборота в апреле внесла торговля продовольственными товарами, в то время как в сегменте непродовольственных товаров динамика оставалась стабильной.

Рост инвестиций в основной капитал по итогам 1кв19 замедлился до 0,5 % г/г после 2,9 % г/г в 4кв18 и 4,3 % в 2018 году. На снижение инвестиционной активности с начала текущего года указывала слабая динамика ее оперативных индикаторов – объема строительных работ, инвестиционного импорта, выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения (см. «Картина экономики. Июнь 2019 года»).

Рис. 5. Рост розничного товарооборота в апреле продолжил замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Темпы роста инвестиций в основной капитал в 1кв19 снизились до 0,5 % г/г

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора в апреле сохранился на рекордно низком уровне 4,6 % (аналогичный показатель был зафиксирован по итогам марта и 1кв19 в целом). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снижается второй месяц подряд, уменьшившись в апреле на 70,5 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Годовые темпы роста показателя, которые с начала текущего года находятся в отрицательной зоне, в апреле снизились до -1,2 % г/г (после -1,1 % г/г в марте). Численность безработных с исключением сезонности в апреле увеличилась на 46,3 тыс. человек (или на 1,3 % м/м SA), однако по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года снижение показателя продолжилось и составило -4,3 % г/г в апреле. В итоге совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в апреле незначительно сократилась (на 24,1 тыс. человек, или -0,03 % м/м SA).

По отчетным данным, темп роста реальных заработных плат в марте составил 2,3 % г/г, существенно превысив предварительную оценку Росстата (до корректировки показатель демонстрировал нулевую динамику). Таким образом, в 1кв19 реальные заработные платы выросли на 1,3 % г/г (предыдущая оценка – 0,4 % г/г). Рост показателя за апрель оценивается Росстатом на уровне 1,6 % г/г.

Рис. 7. Безработица в апреле сохранилась на рекордно низком уровне

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Рост реальных заработных плат в марте превысил предварительные оценки Росстата

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Апрель 2019 г. – оценка Росстата

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.19	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017
ВВП	**1,6***	**0,5**	**0,2***	**1,0***	**0,3***	**2,3**	**2,7**	**1,6**
Сельское хозяйство	**1,4**	**1,1**	**1,5**	**1,0**	**0,7**	**-0,6**	**4,2**	**2,9**
Строительство	**0,0**	**0,2**	**0,2**	**0,3**	**0,1**	**5,3**	**4,1**	**-1,2**
Розничная торговля	**1,2**	**1,8**	**1,6**	**2,0**	**1,9**	**2,8**	**2,8**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**2,3**	**2,3**	**2,6**	**1,9**	**2,4**	**2,8**	**2,3**	**5,6**
Промышленное производство	**4,6**	**2,1**	**1,2**	**4,1**	**1,1**	**2,9**	**2,7**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	**4,2**	**4,7**	**4,3**	**5,1**	**4,8**	**4,1**	**7,2**	**2,1**
добыча угля	0,1	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,0	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	6,4	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	9,8	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	**4,7**	**1,3**	**0,3**	**4,6**	**-1,0**	**2,6**	**0,9**	**2,5**
пищевая промышленность	5,1	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-1,0	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	4,3	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	12,9	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,5	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	-0,7	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-3,3	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	11,7	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**1,0**	**-1,5**	**-4,8**	**-1,1**	**1,3**	**1,6**	**1,2**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**7,4**	**0,9**	**3,7**	**1,8**	**-2,8**	**2,0**	**5,2**	**-2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
** Оценка Минэкономразвития России.*

Таблица 2. Показатели рынка труда

	апр.19	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,3	2,3	0,0	1,1	6,8	4,1	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	0,9	1,4	-0,4	0,8		0,5	
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	6,5	7,7	5,2	6,1	9,9	8,1	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	2,1	1,6	0,1	1,1		1,9	
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-2,3	-	-	-	0,1[3]	-1,9	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-1,0	-	-	-	-	-0,3	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-2,0	-	-	-	1,1[3]	-0,5	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,9	-	-	-	-	-0,5	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,2	-1,4	-0,8	-1,3	-0,1	-0,3	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,5	75,4	75,6	75,5		76,0	
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-0,9	-1,1	-0,7	-1,0	0,3	-0,1	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	72,0	71,9	72,1	72,0		72,4	
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-6,0	-7,6	-4,0	-6,4	-7,8	-5,7	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5		3,6	
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	59,4	59,4	59,5	59,4		59,7	
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,8/4,6	4,7/4,6	4,9/4,7	4,9/4,7	4,8/-	4,8/4,8	5,2/-

** Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».*
*** Данные за 2016 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «15 лет и старше».*
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Приложение: О динамике весенних полевых работ

Благоприятные агрометеорологические условия, наступившие текущей весной на 10–15 дней раньше средних многолетних показателей в большинстве субъектов Российской Федерации, способствовали высоким темпам посевной кампании в текущем году.

Так, по данным Росстата (учитываются данные по сельскохозяйственным организациям), по состоянию на 1 мая яровые культуры посеяны на площади 9,1 млн. га, что на 82,7 % выше уровня прошлого года. Более активная по сравнению с прошлым годом посевная кампания ведется по всем сельскохозяйственным культурам, при этом максимальные годовые темпы роста – по севу зерновых и зернобобовых культур, в том числе пшеницы (в 2,2 и в 3,3 раза соответственно).

По оперативным данным Минсельхоза России (учитываются данные по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам) по состоянию на 20 мая 2019 г. темпы посевной кампании продолжают опережать прошлогодние (на 21,7 %), вместе с тем разрыв сокращается (по состоянию на 30 апреля 2019 г. – рост в 2 раза).

Таблица 3. Сев яровых культур в 2019 году

	На 1 мая*		На 21 мая**	
	млн. га	в %, г/г	млн. га	в %, г/г
Яровые культуры	9,1	182,7	37,0	121,7
в том числе:				
зерновые и зернобобовые (без кукурузы)	4,4	в 2,2 р	20,9	120,8
из них пшеница	*1,0*	*в 3,3 р.*	*7,4*	*142,3*
кукуруза на зерно	0,8	132,5	2,4	104,3
подсолнечник	1,5	166,7	6,8	119,3
сахарная свекла	0,8	181,0	1,1	100,0
картофель	0,03	175,6	0,2	119,9
овощи	0,02	127,2	0,1	108,2

Источник: Росстат, Минсельхоз России.
** Данные Росстата по сельскохозяйственным организациям.*
*** Данные Минсельхоза России по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам.*

7.2. Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья на 2019 год[3]

Ажиотажный спрос на жилье в последние месяцы связан с завершением периода падения ипотечных ставок и выходом на рынок обладателей долларовых сбережений, испугавшихся введения санкций в отношении российских госбанков. Однако данные факторы носят кратковременный характер, а искусственная стимуляция покупательской активности в условиях стагнации доходов населения всегда приводит к исчерпанию спроса будущих периодов. Как следствие, в 2019 г. и спрос на квартиры, и цены на них могут пойти вниз – даже несмотря на реформу 214-ФЗ, считают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

Спрос

В плане спроса 2018 г. оказался достаточно удачным для рынка недвижимости. По данным управления Росреестра по Москве, за десять месяцев в столице было заключено 62 187 договоров долевого участия в строительстве жилья (ДДУ). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост составил внушительные 48,3%. Правда, за аналогичный период 2017 г. рынок увеличился на 55,7%, а за январь-октябрь 2016-го – на 77,4%. То есть темпы роста числа сделок все же постепенно сокращаются.

На вторичный рынок, стагнировавший с 2015 г., также наконец пришло оживление. За январь-октябрь Росреестр зарегистрировал 121 826 новых прав в рамках сделок купли-продажи жилья, что на 27% больше, чем за 10 месяцев прошлого года. Для сравнения: в прошлом году за тот же период показатель просел на 3,1%.

Надо отметить, что динамика доходов населения совсем не располагает к столь значительному росту покупательской активности. По данным Мосгорстата, за I полугодие 2018 г. доходы москвичей снизились на 0,6% к аналогичному периоду 2017 г., в июле – выросли на 7,3%, а в августе и сентябре – вновь упали, на 9% и 7,3% соответственно. В России в целом (московский рынок традиционно привлекает спрос со всей страны) граждане тоже не сказать, чтобы сильно богатеют. Согласно прогнозам как всегда оптимистичного федерального правительства, по итогам 2018 г. реальные располагаемые доходы населения РФ увеличатся на 1,6% - в основном благодаря бюджетной накачке перед президентскими выборами. С 2014 по 2017 г. доходы граждан, напомним, падали, в общей сложности показатель сократился примерно на 11%.

Таким образом, денег у покупателей больше не стало. Тогда откуда же они взяли средства на покупку квартир? Судя по ипотечной статистике – заняли у банков. За 10 месяцев 2018 г. Росреестр зарегистрировал в Москве 72 595 ипотечных договоров – на 75,2% больше, чем в январе-октябре прошлого года, и на 33,4% больше, чем за весь 2017 г. То есть ипотечный рынок рос быстрее, чем первичный и вторичный рынки жилья.

При этом если в предыдущие годы львиная доля ипотечных сделок приходилась на новостройки, то в 2018 г., благодаря сближению ставок по кредитам на первичном и вторичном рынках, ипотечники относительно равномерно распределяются между обоими сегментами (см. «Отложенный спрос и подешевевшая ипотека оживили вторичный рынок», «Квартиры в Москве и Подмосковье в октябре-ноябре 2018 года: рынок благоприятен и для продавцов, и для покупателей»).

Причина роста спроса на ипотеку – рекордное снижение ипотечных ставок. По данным Банка России, за 10 месяцев 2018 г. ипотека в среднем подешевела на 1,39 п.п. относительно января-октября 2017 г. Средневзвешенная за 10 месяцев ставка составила 9,55%, а в октябре этот показатель равнялся 9,41%: покупку новостроек кредитовали в среднем под 9,16%, а вторичное жилье – под 9,51%.

[3] Источник информации: https://www.irn.ru/articles/40446.html

Существенное удешевление ипотеки в сочетании с падением цен в предыдущие годы сделало жилье значительно более доступным для населения, что и обеспечило значительный рост числа сделок. Но если ставки так бы и продолжали падать, уровень покупательской активности, скорее всего, был бы ниже. Однако из-за угрозы введения Соединенными Штатами санкций в отношении российского госдолга в августе резко ухудшилась ситуация на финансовых рынках, что заставило Центробанк поднять ключевую ставку в сентябре. В результате ипотека начала дорожать. Это подстегнуло отложенный спрос – люди побежали покупать квартиры, пока ставки не выросли еще больше. По данным столичного Росреестра, в октябре количество ипотечных сделок увеличилось на рекордные 96,4% по сравнению с тем же месяцем прошлого года, число новых прав на вторичном рынке выросло на 40,9%, а ДДУ – на 58,1%.

Нечто подобное и даже в еще больших масштабах наблюдалось в конце 2014 г., когда на фоне девальвации рубля, обесценивавшегося в связи с введением санкций и падением цен на нефть, люди скупали квартиры пачками – только чтобы сохранить рублевые сбережения. (Как впоследствии выяснилось, совершенно зря – в 2015 г. цены на жилье упали не только в долларовом, но и в рублевом выражении: см. «Квартиры в Москве и Подмосковье в 2015 году: развенчание мифов».)

Сбережения, только уже не рублевые, а долларовые, сыграли значительную роль в активизации спроса и в 2018 г. Введение санкций против «Русала» в апреле и анонс ограничений на покупку российского госдолга и долларовые операции для российских госбанков в августе привели к тому, что доллар подорожал с 55-56 руб. до 70 руб. (на пике). Как следствие, люди, копившие на покупку квартиры в твердой валюте, почти на четверть увеличили свою покупательскую способность и, соответственно, многие из них смогли выйти на рынок недвижимости. К ним присоединились и владельцы валютных вкладов, которые, возможно, не планировали раньше покупать жилье, но испугались принудительной конвертации долларов в рубли (в августе-сентябре вкладчики забрали из госбанков несколько миллиардов долларов). Учитывая, что доходность валютных депозитов к тому времени упала до 1,5-2% годовых, а сдача квартир в аренду приносит около 5%, московская недвижимость стала для долларовых вкладчиков достаточно интересным, а главное, менее рискованным инвестиционным инструментом. Об этом свидетельствует резкий рост числа инвестиционных сделок с квартирами. Если еще год назад на вторичном рынке вообще не было консервативных инвесторов, то в сентябре 2018-го их доля, по данным «Инкома», составляла 12%, а в ноябре увеличилась до 20%.

Примечательно, что активизация рынка мало затронула дорогие сегменты – спрос сосредоточен преимущественно в эконом- и комфортклассе. С одной стороны, это приводит к вымыванию наиболее доступных предложений и росту средних цен, с другой – говорит об ограниченной платежеспособности покупателей. (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам ноября 2018 года», «Обзор рынка недвижимости по итогам октября 2018 года»).

Комбинация низкой платёжеспособности населения с искусственным всплеском покупательской активности всегда приводит к исчерпанию спроса будущих периодов. Ажиотаж 2014 г., напомним, закончился жесткой стагнацией 2015 г. Конечно, точное повторение событий четырехлетней давности совсем не обязательно, однако очевидно, что все основные факторы, обеспечившие всплеск спроса в 2018 г., носят кратковременный характер. Большая часть тех, кто хотел забрать деньги из банков и вложиться в недвижимость, уже успели это сделать. Отложенный ипотечный спрос тоже не бесконечен. Ставки уже выросли на 0,5-1 п.п. (это еще не отразилось в статистике ЦБ, так как банковское одобрение действует до трех месяцев), и, по всей видимости, в обозримом будущем тренд на подорожание ипотеки не изменится.

Более того, нельзя полностью исключать стрессового повышения ключевой, а затем и ипотечной ставок в связи с введением в 2019 г. американских санкций в отношении отечественного госдолга - рассмотрение Конгрессом «санкций из ада» было отложено, но не отменено. И, судя по внешнеполитической ситуации, санкционное давление на Россию будет только увеличиваться. При этом лишь анонс санкций против госдолга в августе привел к бегству нерезидентов из российских облигаций федерального займа, ослаблению рубля до 70 руб. за доллар и, в итоге, повышению ставки ЦБ впервые с 2014 г. (см. «Ипотека может подорожать до заградительных 12-13% годовых», «Минстрой опасается резкого подорожания ипотеки?».)

Однако даже если реальность окажется не такой пугающей, кредитные ставки в российской экономике все равно будут расти в связи с увеличением темпов инфляции, всплеск которой в первой половине 2019 г. прогнозирует Банк России, и ожидаемым повышением ставки ФРС (это приведет к росту курса доллара и оттоку средств с развивающихся рынков).

Конечно, ипотека – лишь инструмент покупки жилья и ее подорожание могло бы быть компенсировано за счет устойчивого роста доходов населения. Однако в ситуации, когда инфляция и налоги увеличиваются, а темпы роста экономики ограничены 1-2%, на это вряд ли стоит рассчитывать.

Так что в 2019 г. спрос на жилье в Москве, скорее всего, пойдет вниз – в отсутствие дешевой ипотеки и увеличения доходов люди просто не смогут покупать квартиры в прежних количествах. Во всяком случае, по нынешним ценам.

Предложение

Активизация спроса привела к сокращению объемов предложения жилья – прежде всего дешевого и на вторичном рынке («Квартиры в Москве и Подмосковье в октябре-ноябре 2018 года: рынок благоприятен и для продавцов, и для покупателей»). На рынке новостроек в пределах МКАД (за исключением элитного центра) количество выставленных на продажу метров сократилось, по данным «ИРН-Консалтинг», менее чем на 3%.

Скорее всего, снижение объемов предложения – временное явление. Застройщики наращивают объемы нового строительства: только за 9 месяцев 2018 года на рынок Москвы вышло больше новостроек, чем за весь 2017 и весь 2016 годы. По данным «ИРН-Консалтинг», в январе-сентябре между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и МКАД стартовали продажи квартир в 122 новостройках с общей площадью квартир 2,388 млн кв. м. А в октябре-ноябре рынок пополнился еще 26 новыми домами.

Надо отметить, что продажи в новых проектах открывались по ценам существенно ниже рынка. Например, в III квартале 2018 г. ценовой разрыв новым предложением и рынком в целом составил 23,6%. Самая большая отрицательная разница в цене в новых и уже реализуемых домах наблюдается в дорогих сегментах. Лишь в экономклассе разница в цене между новыми и активно строящимися домами находится в пределах нормальной скидки на низкую степень готовности. (См. «За 9 месяцев 2018 года на рынок Москвы вышло больше новостроек, чем за весь 2017 год».)

Изменения в 214-ФЗ и фактический запрет «долевки» с середины 2019 г. могли бы привести к значительному сокращению девелоперской активности, объемов предложения, а в дальнейшем и к росту цен. Однако столичные застройщики основательно подготовились к реформе: за первые шесть месяцев 2018 г., в преддверии вступления в силу поправок к 214-ФЗ 1 июля 2018 г., они получили разрешения на возведение 17,7 млн кв. м жилья против 4 млн годом ранее. По информации омбудсмена по строительству Дмитрия Котровского, разрешения выданы вплоть до 2027 г. Еще 7,23 млн кв. м жилья можно построить по выданным за январь-июнь 2018 г. разрешениям в Московской области. Для сравнения: в I полугодии прошлого года подмосковные власти выдали разрешений на 1,3 млн кв. м жилья. Напомним, большая часть жилья в Подмосковье традиционно возводится недалеко от МКАД и рассчитана на спрос со стороны жителей столицы.

Все эти миллионы метров можно будет строить и продавать по старым правилам, поэтому в ближайшие годы дефицит московскому рынку не грозит. Особенно в свете того, что даже без этих дополнительных млн кв. м на столичным рынке существует навес предложения – см. «Доля готовых новостроек превысила треть рынка Москвы».

И так как основной спрос на новостройки в Москве сосредоточен в проектах дешевле 180 000 руб. за метр, новые проекты будут выводится прежде всего в бюджетных сегментах.

Существует теоретическая возможность, что не все запланированные объемы будут выведены на рынок из-за массового банкротства застройщиков, не выдержавших конкуренции, ужесточения законодательства и т. п. Однако, учитывая все еще высокую маржинальность строительного бизнеса в Москве, такое развитие событий маловероятно. Конечно, разорение отдельных компаний не исключено, однако желающие занять их место всегда найдутся – столичный рынок по-прежнему очень привлекателен для девелоперов из регионов. Поэтому, скорее всего, если не все, то большая часть запланированных проектов пополнит объемы предложения, что окажет очень существенное давление на стоимость жилья.

Цены

Приостановка падения и небольшой отскок цен в некоторых сегментах в последние месяцы – это временное явление, связанное главным образом с реализацией отложенного ипотечного спроса и перетоком средств из банков. Ситуация не по форме, но по содержанию напоминает 2014 г., когда усиление санкционного давления на Россию и падение нефтяных котировок дестабилизировали финансовые рынки, что привело к резкой, но недолгой активизации спроса.

Как и в 2014 г., причины роста покупательской активности являются локальными и не могут обеспечить разворот рынка. При этом всплеск спроса в условиях стагнации доходов населения чреват исчерпанием спроса будущих периодов. Поэтому в 2019 г. небольшой рост цен, скорее всего, сменится их падением. Прежде всего на самые переоцененные сегменты первичного рынка – бизнес-класс и «квазиэлитку». Новые объекты будут выходить с более низким ценником, чем в существующих, а рост стоимости метра по мере повышения стадии готовности сократится до минимума. В результате средний по рынку уровень цен к концу 2020-2021 гг. просядет еще примерно на 15-20%, как и прогнозировал IRN.RU на основании теории циклов.

На вторичном рынке цены еще относительно долго продержатся на нынешнем уровне – продавцы-частники, как обычно, будут всячески сопротивляться снижению стоимости своих квартир, хотя в итоге экономика все равно возьмет верх над психологией.

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

Оценщик проанализировал рынок купли-продажи недвижимости на вторичном рынке в непосредственной близости к оцениваемому объекту . При анализе использовались данные сайтов:

- https://www.cian.ru/
- https://www.avito.ru/
- https://multilisting.su/
- https://ru.m2bomber.com/
- https://www.domofond.ru/

Данные о фактических предложениях по продаже представлены в таблицах ниже.

При мониторинге рынка продажи Единых объектов недвижимости, были выявлены следующие предложения:

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид использования	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Месторасположение	г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП "Никольское-2", уч. 50	Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Никольское село, Стольный коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Никольское село, Стольный коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Никольское село, Стольный коттеджный поселок, 13
Удаленность от автомагистралей, км.	Примыкает	примыкает	примыкает	примыкает
Этажность	2	2	2	2
Общая площадь	211,3	200	164	200
Характеристика отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Пеноблоки	Кирпич	Пеноблоки	Пеноблоки
Площадь ЗУ	869	1000	770	1200
Цена объекта, руб.		16 000 000	11 990 000	13 400 000
Удельная стоимость, руб./кв.м	-	80 000,00	73 109,76	67 000,00
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/195184380/	https://www.cian.ru/sale/suburban/207341142/	https://www.cian.ru/sale/suburban/209217867/

Источник информации: анализ Оценщика

Вывод:

Оценщиком были найдены предложения к продаже Единых объектов недвижимости. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м площади:

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м

Площадь дома, кв. м	Стоимость за 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
164 – 200	67 000	80 000	73 370

При мониторинге рынка продажи земельных участков, были выявлены следующие предложения:

№ п/п	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Адрес объекта (местонахождение)	г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП "Никольское-2", уч. 50	Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Никольское село, Стольный коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Никольское село, Стольный коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Никольское село, Стольный коттеджный поселок
Общая площадь, кв.м.	869	730	1 055	900
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Форма участка	правильная	правильная	правильная	правильная
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие подъездных путей	Подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога
Наличие коммуникаций	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Цена предложения		2 555 000	3 350 000	3 426 000
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/203670989/	https://www.cian.ru/sale/suburban/205236189/	https://www.cian.ru/sale/suburban/208104707/

Источник информации: анализ Оценщика

Выводы

Оценщиком были найдены предложения к продаже земельные участки. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м площади:

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м

Площадь з. у., кв. м	Стоимость за 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
730 – 1055	3 175	3 807	3 494

Источник информации: анализ Оценщика

7.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Основные ценообразующие факторы для единого объекта недвижимости (жилой дом и 3 земельных участка):

- на вид передаваемых прав;
- на торг (снижение цены в процессе торгов);
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- на площадь дома;
- на этажность;
- на материал стен;
- на внутреннюю отделку;
- на площадь земельного участка;
- на категорию земельного участка;
- на вид разрешенного использования;
- на коммуникации;
- на наличие/отсутствие улучшений.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим, противопожарным нормативам и т.п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

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

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

В соответствии с ФСО-7 п.13:

«Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Категория земельного участка - Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – Для садоводства. Принимаем, что наиболее эффективно будет использовать данный земельный участок согласно виду, разрешенному использования – Для садоводства, а жилой дом в качестве жилого дома.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка является - Для садоводства, а жилого дома – в качестве жилого дома.

9. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

9.1. Понятие рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости[4] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

9.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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.

---

[4]Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2).

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.

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки).

При **определении цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки).

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

9.3. Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится

объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в Отчете об оценке.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

9.4. Характеристика подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1.

Оценщик при проведении оценки **обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.**

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Сравнительный подход, согласно п. 12, п. 13 ФСО № 1:

«п. 12 Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

п. 13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;

- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 15, п. 16 ФСО № 1:

«п. 15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

п. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.».

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.
- Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:
- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 18, п. 19 ФСО № 1:

«п. 18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

п. 19 Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов поценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

9.5. Описание процедуры согласования

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Согласно ФСО 7 п. 26:

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

Для определения рыночной стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

Как указывалось, ранее и в соответствии приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ) №297 от 20 мая 2015 года «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три основных подхода:

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 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 (далее для целей настоящих рекомендаций – 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).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Методы оценки

При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации. Как правило, при оценке рыночной стоимости права собственности на земельные участки используются: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости замещения или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

10.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применил метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основан на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв. м площади. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки[5].

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Формирование репрезентативной выборки для земельного участка

Проанализировав фактические данные о ценах предложений с объектами недвижимости, Оценщик выбрал 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих

[5]«Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: категория земель, назначение земельного участка, наличие коммуникаций, общая площадь. При этом Оценщик стремился использовать в расчетах максимально приближенные к объекту оценки аналоги по назначению и местоположению.

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

Анализируя рынок земельных участков Оценщик отобрал 3 аналога.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния на рыночную стоимость объекта оценки.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади.

Определение поправок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения:

- на вид передаваемых прав;
- на торг (снижение цены в процессе торгов);
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на категорию земельного участка;
- на вид разрешенного использования;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- на наличие или отсутствие строений;
- на площадь;
- на наличие коммуникаций.

Поправка на вид передаваемых прав

Поправка по данному фактору сравнения не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

Поправка на торг

Поправка вносится согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2», Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 121

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

ООО «Новые Горизонты»

Корректировка принимается в размере -9,3%

Поправка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на условия продажи

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

Поправка на категорию земельного участка

Корректировка по данному фактору сравнения не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору сравнения, имея категорию – Земли населенных пунктов

Поправка на вид разрешенного использования

Корректировка по данному фактору сравнения не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору сравнения.

Поправка на дату предложения

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, так как дата оценки – 05.06.2019 г., а дата предложений объектов-аналогов – Июнь 2019 года.

Поправка на местоположение

Поправка вносится согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 55

Данные для корректировки цен земельных участков под ИЖС в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД									
Расстояние до МКАД, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	2,18	3,14	3,98	4,76	5,84	7,48	8,39
	10-20	0,46	1,00	1,44	1,83	2,18	2,68	3,43	3,85
	20-30	0,32	0,70	1,00	1,27	1,52	1,86	2,38	2,68
	30-40	0,25	0,55	0,79	1,00	1,20	1,47	1,88	2,11
	40-50	0,21	0,46	0,66	0,84	1,00	1,23	1,57	1,76
	50-70	0,17	0,37	0,54	0,68	0,82	1,00	1,28	1,44
	70-100	0,13	0,29	0,42	0,53	0,64	0,78	1,00	1,12
	>100	0,12	0,26	0,37	0,47	0,57	0,70	0,89	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, поправка на местоположение не вводится.

Поправка на наличие или отсутствие строений

Поправка по данному элементу сравнения не вносилась, так как земельный участок оценивается как условно свободный, а у объектов-аналогов отсутствуют улучшения.

Поправка на площадь

Поправка вносится согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Корректировка не применяется.

Поправка на наличие коммуникаций

Корректировка по данному фактору производится согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2», Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не вводится.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
г. Москва и Московская область			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,05	1,31
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,05	1,43
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,04	1,30
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,21	1,09	1,36
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,21	1,04	1,42
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,07	1,33

ООО "Новые Горизонты"

Оцениваемый ЗУ и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП «Никольское-2», уч. 50 предоставлен в таблице ниже.

Расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв.м.		3 500	3 175	3 807
Передаваемые права на помещение	Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сотка		3 500	3 175	3 807
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сотка		3 500	3 175	3 807
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сотка		3 500	3 175	3 807
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена предложения, руб./сотка		3 175	2 880	3 453
Дата продажи/Дата выставления на торги	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./сотка		3 175	2 880	3 453
Местоположение	г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП "Никольское-2", уч. 50	Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Никольское село, Стольный коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Никольское село, Стольный коттеджный поселок	Москва, ТАО (Троицкий), Вороновское поселение, Никольское село, Стольный коттеджный поселок
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Общая площадь земельного участка, кв.м.	869,0	730,00	1 055,00	900,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./га		3 175	2 880	3 453
Коэффициент вариации		**17%**		
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, руб.	**3 169**			
Рыночная стоимость объекта земельного участка, руб.	**2 753 861**			

Таким образом, стоимость земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП «Никольское-2», уч. 50, по состоянию на 05.06.2019 г., составляет округленно:

2 754 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи) руб.

Формирование репрезентативной выборки для единого объекта недвижимости

Проанализировав фактические данные о ценах предложений с объектами недвижимости, Оценщик выбрал 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: категория земель, назначение земельного участка и жилого дома, наличие коммуникаций, общая площадь. При этом Оценщик стремился использовать в расчетах максимально приближенные к объекту оценки аналоги по назначению и местоположению.

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

Анализируя рынок единых объектов в районе расположения объекта оценки, Оценщик отобрал 3 аналога.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния на рыночную стоимость объекта оценки.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади.

Определение поправок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения:

- на вид передаваемых прав;
- на торг (снижение цены в процессе торгов);
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- на площадь дома;
- на этажность;
- на материал стен;
- на внутреннюю отделку;
- на площадь земельного участка;
- на категорию земельного участка;
- на вид разрешенного использования;
- на коммуникации.

Поправка на вид передаваемых прав

Поправка по данному фактору сравнения не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

Поправка на торг

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

Поправка вносится согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости. Жилые дома», Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 133

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	9,7%	8,9%	10,6%
2. Дома	8,4%	7,9%	9,0%
3. Таунхаусы	8,2%	7,7%	8,8%
4. Коттеджи	8,9%	8,3%	9,5%

Корректировка по данному фактору составила -8,4%

Поправка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на условия продажи

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

Поправка на дату предложения

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, так как дата оценки – 05.06.2019 г., а дата предложений объектов-аналогов –Июнь 2019 года.

Поправка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в непосредственной близости, поправка на местоположение не вводится.

Поправка на площадь дома

Поправка вносится согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости», Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 61

2.Дома, 3.Таунхаусы					
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,18	1,23
	50-100	0,94	1,00	1,11	1,16
	100-200	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥200	0,81	0,86	0,96	1,00

Для объекта-аналога №2 применяется корректировка -4%.

Поправка на этажность

Поправка по данному элементу сравнения не вводится, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Поправка на материал стен

Поправка вносится согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости», Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 69

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи							
Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,20	1,33	1,22	1,22	1,12
	шлакоблочные	0,83	1,00	1,11	1,01	1,01	0,93
	каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,00	0,91	0,91	0,84
	из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,00

Для объекта-аналога №1 применяется корректировка -11%.

Поправка на внутреннюю отделку

Поправка вносится согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости», Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 85

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

Корректировка не применяется.

Поправка на наличие коммуникаций

Поправка вносится согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости», Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 92

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2.Дома			
Отношение цены жилого дома с печным отоплением к цене такого же дома без отопления	1,13	1,08	1,19
Отношение цены жилого дома с индивидуальным отоплением от угольного котла (брикеты для отопления) к цене такого же дома без отопления	1,15	1,10	1,20
1.Дачи, 2.Дома, 4.Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с электрическим отоплением к цене такого же дома без отопления	1,17	1,11	1,23
2.Дома, 4.Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с газовым отоплением к цене такого же дома без отопления	1,21	1,15	1,27
Отношение цены жилого дома с центральным отоплением к цене такого же дома без отопления	1,23	1,16	1,29

ООО "Новые Горизонты"

Таблица 100

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с водоснабжением от скважины к цене такого же дома без водоснабжения	1,12	1,08	1,17
2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с центральным водоснабжением к цене такого же дома без водоснабжения	1,15	1,11	1,20

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с канализацией в виде септика к цене такого же дома без канализации	1,11	1,10	1,13
2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с центральной канализацией к цене такого же дома без канализации	1,16	1,15	1,18

Корректировка применялась согласно коэффициентам, описанных в таблицах №92; №100; №104 справочника Лейфера.

Поправка на наличие хозяйственных построек

Поправка вносится согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости», Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 4.Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,13	1,11	1,14

Корректировка не применяется.

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

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

где,

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Расчет стоимости единого объекта недвижимости предоставлен в таблице ниже.

Расчет стоимости земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Стоимость предложения продажи, рублей		16 000 000	11 990 000	13 400 000
Площадь ЗУ	869	1000	770	1200
Стоимость ЗУ	2 753 861,00	3 169 000,00	2 440 130,00	3 802 800,00
Цена объекта дома после корректировки на ЗУ, руб/м2		12 831 000,00	9 549 870,00	9 597 200,00
Общая площадь, кв.м.	211,3	200	164	200
Цена за единицу площади, руб/м^2		64 155,00	58 230,91	47 986,00
1 группа корректировок				
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м^2		64 155,00	58 230,91	47 986,00
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м^2		64 155,00	58 230,91	47 986,00
Условия рынка (Время продажи)	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м^2		64 155,00	58 230,91	47 986,00
Корректировка на торг, %	-	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Цена объекта оценки после корректировки, руб/м^2		58 765,98	53 339,51	43 955,18
2 группа корректировок				
Месторасположение	г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП "Никольское-2", уч. 50	Московская область, Красногорск городской округ, Березка садовое товарищество	Московская область, Истра городской округ, Исаково деревня	Московская область, Красногорск городской округ, Березка садовое товарищество, 17к6
Удаленность от автомагистралей, км.	1	1	1	1
Физические характеристики объекта				
Общая площадь, кв.м.	211,3	200	164	200
Величина корректировки, %		0,00%	-4,00%	0,00%
Характеристика отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	Пеноблоки	Кирпич	Пеноблоки	Пеноблоки
Величина корректировки, %		-11,00%	0,00%	0,00%
Общая (валовая) коррекция), %		**-11%**	**-4%**	**0%**
Скорректированная цена, руб./м^2		52 301,72	51 205,93	43 955,18
Коэффициент вариации		2%		
Средневзвешенная стоимость здания после корректировок, руб./кв. м	49 154,28			
Рыночная стоимость здания, руб.	**10 386 299**			
Рыночная стоимость объекта земельного участка, руб.	**2 753 861**			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	**13 140 160**			

Таким образом, стоимость дома расположенного по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП

10 386 000 (Десять миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) руб.

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет округленно:

13 140 000 (Тринадцать миллионов сто сорок тысяч) руб.

10.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

«Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода возможно методом капитализации земельной ренты, методом остатка и методом предполагаемого использования.

Условием применения метода капитализации земельной ренты является возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Оценщик не располагает информацией о земельных участках аналогичной площади, сдаваемых в аренду. Ввиду отсутствия достаточной информации не представляется возможным провести расчет рентных платежей.

Условие применения метода предполагаемого использования – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Так как земельный участок застроен, то Оценщик принял решение не производить расчет стоимости земельного участка методом предполагаемого использования.

Условие применения метода остатка – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов могут быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки. Вследствие сложившейся на дату оценки неопределенности на рынке земли и по причинам, приведенным выше, Оценщик принял решение не производить расчет стоимости объекта оценки методом остатка.

Изучив количественные и качественные характеристики жилого дома, Оценщик пришел к выводу, что на вторичном рынке жилья имеется достаточное количество предложений по купле-продаже домов, что говорит о развитом рынке и дает достоверный результат.

На основании вышеизложенного Оценщик сделал вывод о невозможности применения методов доходного подхода для оценки объекта оценки.

10.3. Обоснование отказа от использования затратного подхода

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

«Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для замещения либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревание. 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….»

«Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний…».

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Методы затратного подхода могут применяться в случае необходимости определения стоимости замещения (восстановления) или стоимости замещения построек, объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, стоимости коренного улучшения земельных участков, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения других культурно-технических работ. Методы затратного подхода также могут применяться для оценки капитальной (капитализированной) стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки продуктивного и рабочего скота.

При расчете стоимости объекта оценки данный подход не применялся, учитывая достаточно развитый вторичный рынок жилой недвижимости, Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода.

На основании вышеизложенного Оценщик сделал вывод о невозможности применения методов затратного подхода для оценки объекта оценки.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Описание процедуры согласования

В рамках настоящего отчета Оценщик использовал сравнительный подход, расчет затратным и доходным подходами не проводился.

Сравнительному подходу присвоен вес в размере 1,00.

Применяя подходы, а в их рамках методы для расчета стоимости объекта оценки, был получен результат расчета итоговой величины рыночной стоимости, представленный в таблице ниже:

Согласование результатов для дома

Подход	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты округленно, руб.
Сравнительный	10 386 299	1,00	10 386 299
Доходный	Обоснованно не применялся	-	-
Затратный	Обоснованно не применялся	-	-
Рыночная стоимость округленно, руб.			**10 386 000**

Источник информации: расчеты Оценщика

Вывод:

Стоимость дома, общей площадью 211,3 кв.м., расположенного по адресу г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, ДНП «Никольское-2», уч. 50 по состоянию на 05.06.2019 составляет округленно:

10 386 000 (Десять миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) руб.

Согласование результатов для земельного участка

Подход	Стоимость округленно, руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты округленно, руб.
Сравнительный	2 753 861	1,00	2 753 861
Доходный	Обоснованно не применялся	-	-
Затратный	Обоснованно не применялся	-	-
Рыночная стоимость округленно, руб.			2 754 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Стоимость земельного участка, общей площадью 869,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи , по состоянию на 05.06.2019, составляет округленно:

2 754 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи) руб.

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость единого объекта недвижимости по состоянию на 05.06.2019 года составляет округленно:

13 140 000 (Тринадцать миллионов сто сорок тысяч) руб.

12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки опирался на «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», составленные консалтинговой группой «КАУПЕРВУД» (г. Днепропетровск) под руководством академика АЭН Украины Валерия Галасюка.

Базовой концепцией оценки объектов в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции является концепция вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Концепция вынужденности и ускоренности реализации объектов состоит в том, что реализация объектов носит экономически вынужденный характер, который обуславливает необходимость сокращения периода экспозиции.

Экономическая вынужденность реализации объектов может быть внешней, или внешней и внутренней.

Внешняя экономическая вынужденность реализации объектов обусловлена необходимостью выполнения обязательств или другими внешними факторами. Внешняя экономическая вынужденность реализации имущества и имущественных прав должников существует всегда, независимо от того, какие процедуры применяются по отношению к должнику. Внешняя экономическая вынужденность реализации объектов залога существует всегда из-за необходимости выполнения обязательств перед залогодержателем, независимо от того, какие процедуры применяются по отношению к залогодателю.

Внутренняя экономическая вынужденность реализации объектов возникает в ситуациях, в которых отрицательные условно-денежные потоки, связанные с контролем этих объектов, превышают положительные условно-денежные потоки, связанные с их контролем. При этом следует учитывать, что внутренняя экономическая вынужденность реализации объектов всегда возникает, если объект перестает использоваться для получения экономических выгод.

Ускоренность реализации объектов может быть обусловлена как внешней, так и внутренней экономической вынужденностью реализации и означает необходимость установления при осуществ-лении оценки фиксированного периода экспозиции этих объектов, который короче разумно длинного периода экспозиции таких объектов. При этом оценка объектов осуществляется исходя из продолжительности фиксированного периода экспозиции этих объектов.

Объекты в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции должны оцениваться по ликвидационной стоимости, которая определяется на основе их рыночной стоимости.

Признаками, которые отличают ликвидационную стоимость от рыночной, являются вынужденность реализации и сокращенный период экспозиции.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по фор-муле:

где VL – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (tf), который короче разумно долгого периода экспозиции (руб.);

Vm – рыночная стоимость объекта оценки (руб.);

KL – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

td – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

Ke – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

1. Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (Vm) определяется согласно требованиям действующего законодательства.

2. Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение ра-зумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (tr) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

В данном случае tr составляет 6 месяцев (согласно информации, полученной от специалистов АН г. Магнитогорска).

3. Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (tf). Оценщик определил фиксированный период экспозиции согласно ст. 54 Федерального закона №119-ФЗ от 21.07.97 «Об исполнительном производстве». Фиксированный период экспозиции объекта оценки (tf) равен 2 месяцам.

4. Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (td), которое осуществляется по формуле:

где tr – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

tf – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Принимаемый к расчету период дисконтирования составит 0,333 года = (6 мес. – 2 мес.)/12.

5. Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным.

Средняя годовая ставка по кредиту для аналогичных объектов составляет 14%.

6. Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течении года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

7. Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (Ке), используется таблица, представленная ниже (берется по таблице экспертно).

Таблица для определения коэффициента Ке

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

*Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петрищева невозможно определение коэффициента Ке, поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

8. Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (kL), которое осуществляется с использованием результатов выполнения этапов, предусмотренных ранее.

Согласно приведенной ранее формулы, ликвидационная скидка рассчитывается следующим образом:

kL = 0,85/(1+0,14/12)0,333*12=0,83

9. Девятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (Vm) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (kL).

Окончательный расчет ликвидационной стоимости оцениваемого недвижимого имущества (единого объекта недвижимости) представлен ниже.

№ п/п	Показатель	Стоимость
1	V_m	13 140 160
2	k_L	0,83
3	V_L	10 906 333

Ликвидационная стоимость единого объекта недвижимости по состоянию на 05.06.2019 года составляет округленно:

10 906 000 (Десять миллионов девятьсот шесть тысяч) руб.

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 05-06/2019 от 05.06.2019 г, Оценщиком сделан вывод о том, что итоговая рыночная стоимость единого объекта недвижимости по состоянию на 05.06.2019 года составляет:

13 140 000 (Тринадцать миллионов сто сорок тысяч) руб.

Стоимость дома, общей площадью 211,3 кв.м., расположенного по адресу г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. Никольское, , составляет:

10 386 000 (Десять миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) руб.

Стоимость земельного участка, общей площадью 869,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, п. Вороновское, вблизи с. , по состоянию на 05.06.2019, составляет:

2 754 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи) руб.

Ликвидационная стоимость единого объекта недвижимости по состоянию на 05.06.2019, составляет:

10 906 000 (Десять миллионов девятьсот шесть тысяч) руб.

Оценщик **_____/Смирнов С.С./**

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

14.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП №091158 от 16.10.2013 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР №486955 от 02.04.2014 г.;
3. Технический паспорт;
4. Паспортные данные заказчика.

14.2. Нормативные акты и Использованная литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.
5. Международные стандарты оценки (МСО 1-4). Выпуск 9, 2011 г.
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждено распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р).
7. СНиП 1.04.03-85. «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».
8. Постановлению №1 от 01.01.2002г. (в ред. Постановлений Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.
9. Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г.(ЕНАО).
10. Региональные нормы продолжительности строительства зданий и сооружений в городе Москве (МГСН).
11. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие, г. Москва, 2007.
12. А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.
13. Д. В. Виноградов. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Владимир, 2007.
14. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.
15. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №16, 2015,под ред. канд. техн. наук Е.Е, Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)». – Москва, 2015 г.
16. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014. Под ред. Л. А. Лейфера.
17. Интернет-сайты: www.cian.ru, maps.rosreestr.ru; ru.wikipedia.org; maps.yandex.ru.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

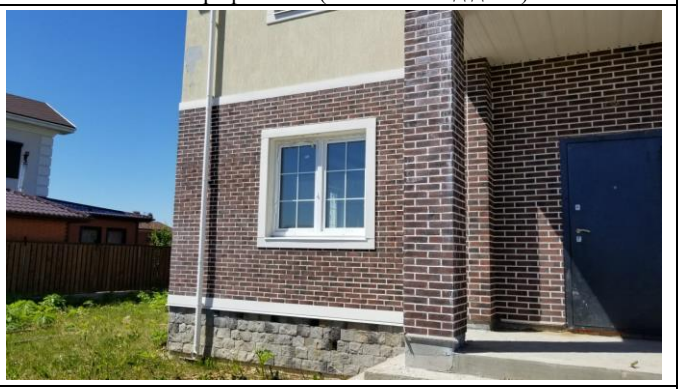
Фотография № 1 (Внешний вид дома)

Фотография № 2 (Внешний вид дома)

Фотография № 3 (Внешний вид дома)

Фотография № 4 (Внешний вид дома)

Фотография № 5 (Внешний вид дома)

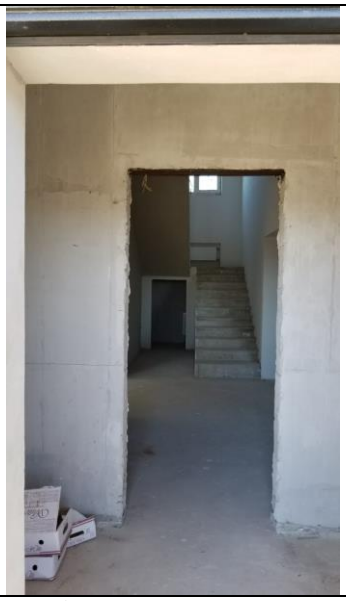


Фотография № 6 (Внешний вид дома)

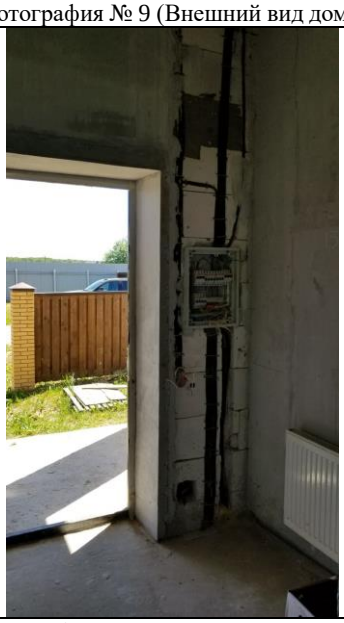
Фотография № 7 (Внешний вид дома)

Фотография № 8 (Внешний вид дома)

Фотография № 9 (Внешний вид дома)



Фотография № 10 (Прихожая пом. №1)

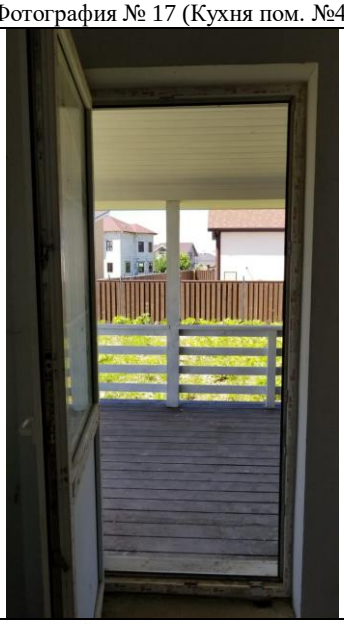


Фотография № 11 (Прихожая пом. №1)

Фотография № 12 (Коридор пом. №2)

Фотография № 13 (Коридор пом. №2)

Фотография № 14 (Гостиная пом. №3)

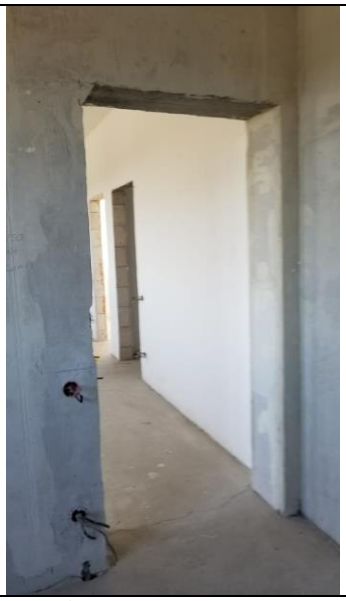
Фотография № 15 (Кухня пом. №4)	Фотография № 16 (Кухня пом. №4)
Фотография № 17 (Кухня пом. №4)	Фотография № 18 (Жилая комната пом. №7)
	
Фотография № 19 (Кухня пом. №4)	Фотография № 20 (Гардеробная пом. №8)

Фотография № 21 (Терраса пом. №5)	Фотография № 22 (Прихожая пом. №1)
Фотография № 23 (Прихожая пом. №1)	Фотография № 24 (Санузел пом. №9)
Фотография № 25 (Санузел пом. №9)	Фотография № 26 (Санузел пом. №9)

Фотография № 27 (Санузел пом. №9)	Фотография № 28 (Санузел пом. №9)
Фотография № 29 (Жилая пом. №18)	Фотография № 30 (Жилая пом. №18)

Фотография № 31 (Жилая пом. №18)	Фотография № 32 (Жилая пом. №12)
Фотография № 33 (Санузел пом. №13)	Фотография № 34 (Жилая пом. №16)
Фотография № 35 (Санузел пом. №14)	Фотография № 36 (Гардеробная пом. №17)

Фотография № 37 (Гардеробная пом. №17)	Фотография № 38 (Санузел пом. №14)
Фотография № 39 (Санузел пом. №14)	Фотография № 40 (Санузел пом. №14)
Фотография № 41 (Санузел пом. №14)	Фотография № 42 (Санузел пом. №14)

	
Фотография № 43 (Санузел пом. №14)	Фотография № 44 (Санузел пом. №14)
Фотография № 45 (Балкон пом. №15)	Фотография № 46 (Санузел пом. №14)
Фотография № 47 (Балкон пом. №15)	Фотография № 48 (Балкон пом. №15)

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

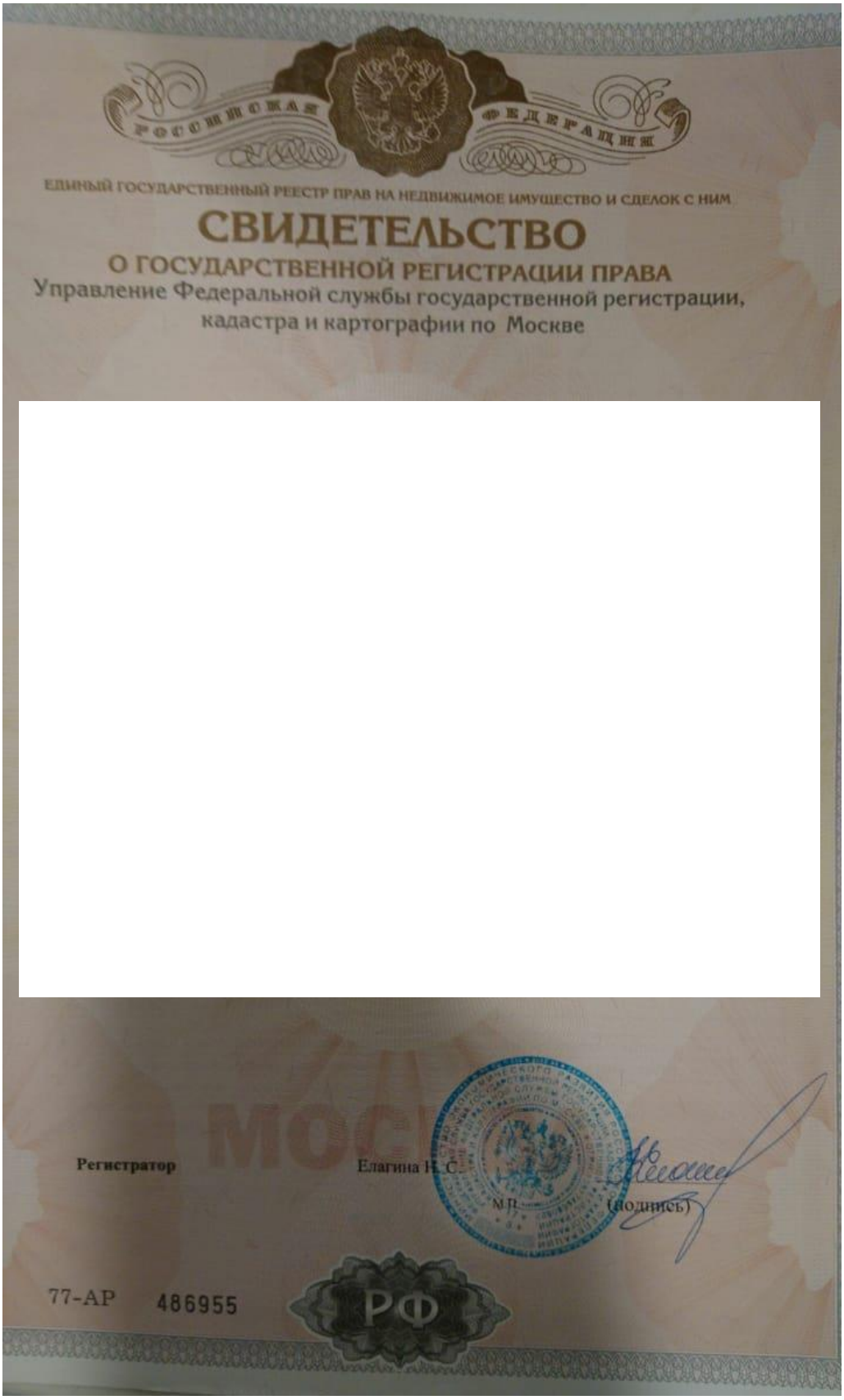
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Регистратор Елагина Н. С.

М.П. (подпись)

77-АП 091158

РФ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Регистратор Елагина Н. С.

М.П. (подпись)

77-АР 486955

РФ

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

Подольский филиал
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

жилое строение (дачный дом)
(наименование объекта недвижимоего имущества)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала _____ *Т.В. Ланцева*
(подпись) (Фамилия И. О.)

М.П.

Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Общие сведения	*3*
2	2. Состав объекта	*4*
3	3. Сведения о правообладателях	*5*
4	5. Поэтажный план	*6,7*
5	6. Экспликация к поэтажному плану	*8*
6	7. Отметки об обследованиях	*8*

стр. 2

1. Общие сведения

1	Назначение	*нежилое*
2	Год постройки	*2013*
3	Общая площадь (кв.м)	*211,3*
4	Количество этажей (всего)	*2*
5	Этажей надземной части	*2*
6	Этажей подземной части	
7	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

стр. 3

2. Состав объекта

Литера	Наименование	Год постройки	Материал стен	Общая площадь (кв.м)	Площадь застройки (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)	Протяженность (м)	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта (руб.)
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	жилое строение (дачный дом)	2013	пеноблоки	196,3	125,0	6,80	850		1663525,0
	основная пристройка	2013	пеноблоки	7,3	10,4	2,80	29		61364,0
	терраса	2013		6,0	20,1				30270,0
	балкон	2013		1,7					9163,0
								Итого:	1764322,00

стр. 4

3. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1			

стр. 5

5. Поэтажный план

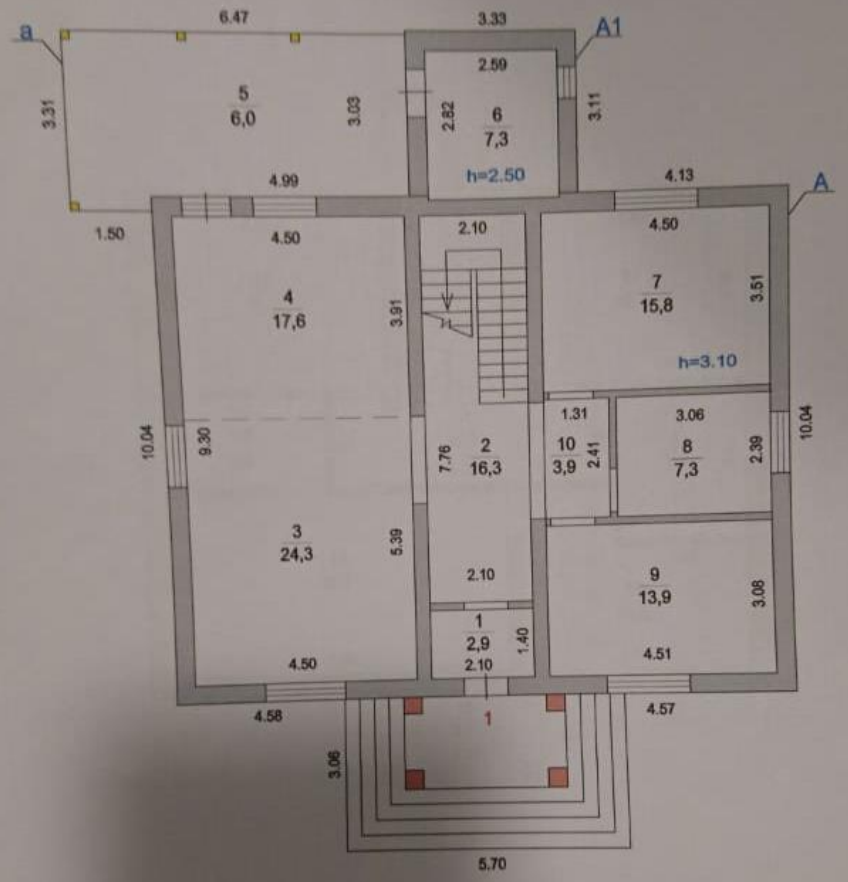
жилое строение (дачный дом)

(наименование объекта)

М 1:100

Лист 1 Всего листов 2

1 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Петрашина Л. А.		*Ланцева Т. В.*	

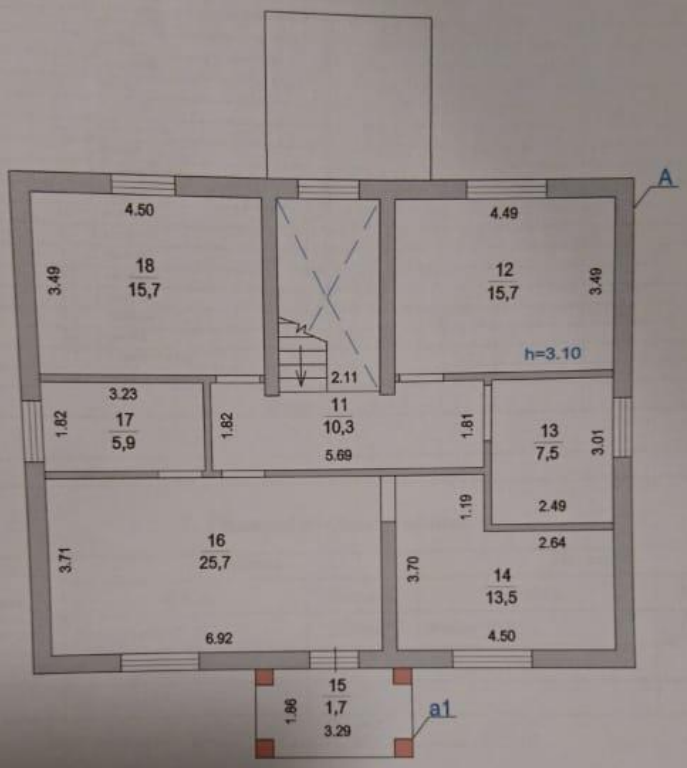
5. Поэтажный план

жилое строение (дачный дом)
(наименование объекта)

М 1:100

Лист 2 Всего листов 2

2 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Петрашина Л. А.		*Ланцева Т. В.*	

6. Экспликация к поэтажному плану

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота(м)	Самовольно перестроенная или перепланированная площадь (кв.м)	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А	1	1	1	прихожая	2,9	3,10		
А			2	коридор	16,3			
А			3	гостиная	24,3			
А			4	кухня	17,6			
а			5	терраса	6,0			К=0,3
А1			6	котельная	7,3	2,50		
А			7	жилая	15,8	3,10		
А			8	гардеробная	7,3			
А			9	санузел	13,9			
А			10	коридор	3,9			
А	2	1	11	коридор	10,3	3,10		
А			12	жилая	15,7			
А			13	санузел	7,5			
А			14	санузел	13,5			
а1			15	балкон	1,7			К=0,3
А			16	жилая	25,7			
А			17	гардеробная	5,9			
А			18	жилая	15,7			
				Итого	211,3			

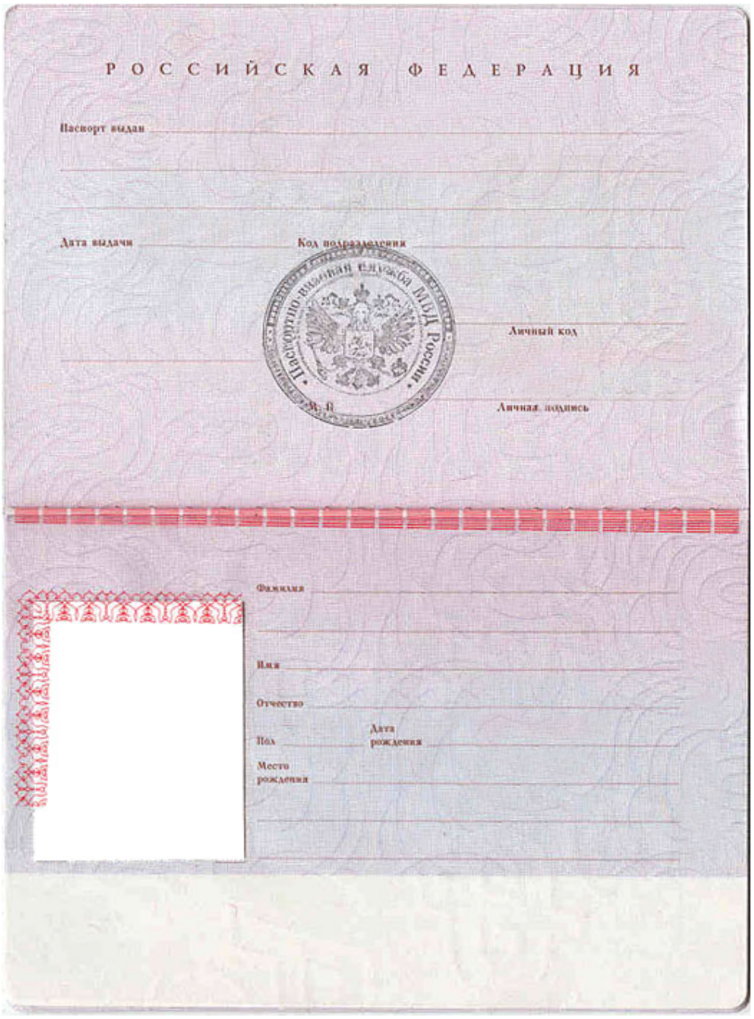
Комментарии

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
27 февраля 2014 г.	Петрашина Л. А.		Ланцева Т. В.	

Паспорт выдан "20" 05 2014 г.

стр. 8



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Паспорт выдан

Дата выдачи

Код подразделения

Паспортно-визовая служба МВД России

Личный код

М. П.

Личная подпись

Фамилия

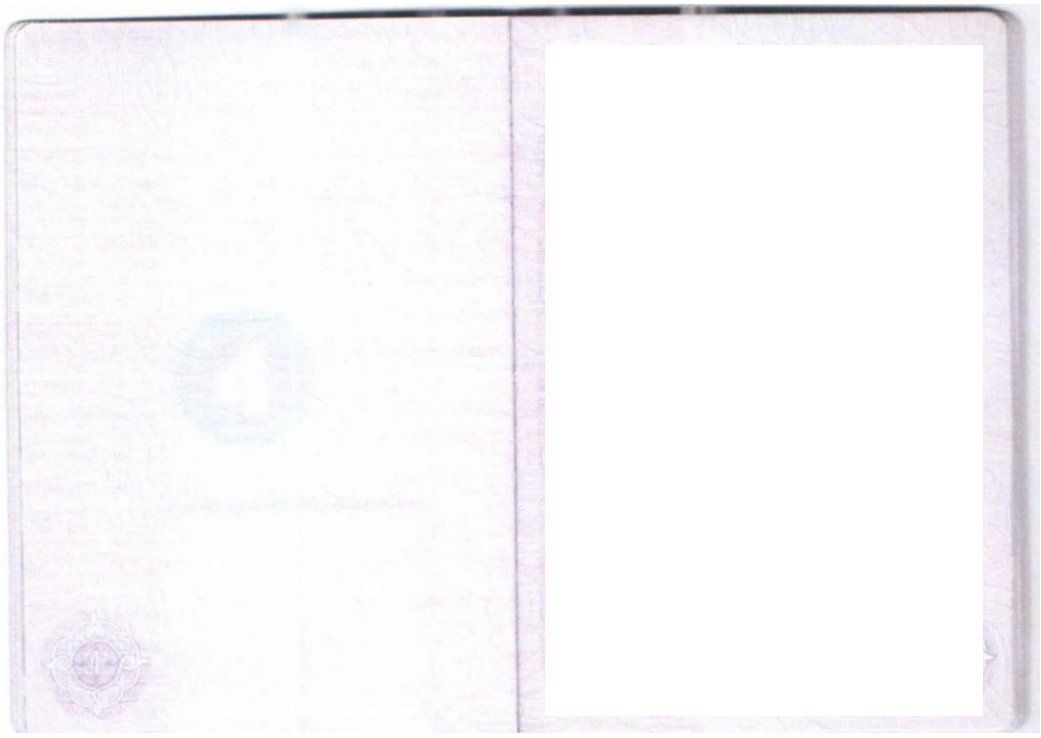
Имя

Отчество

Пол

Дата рождения

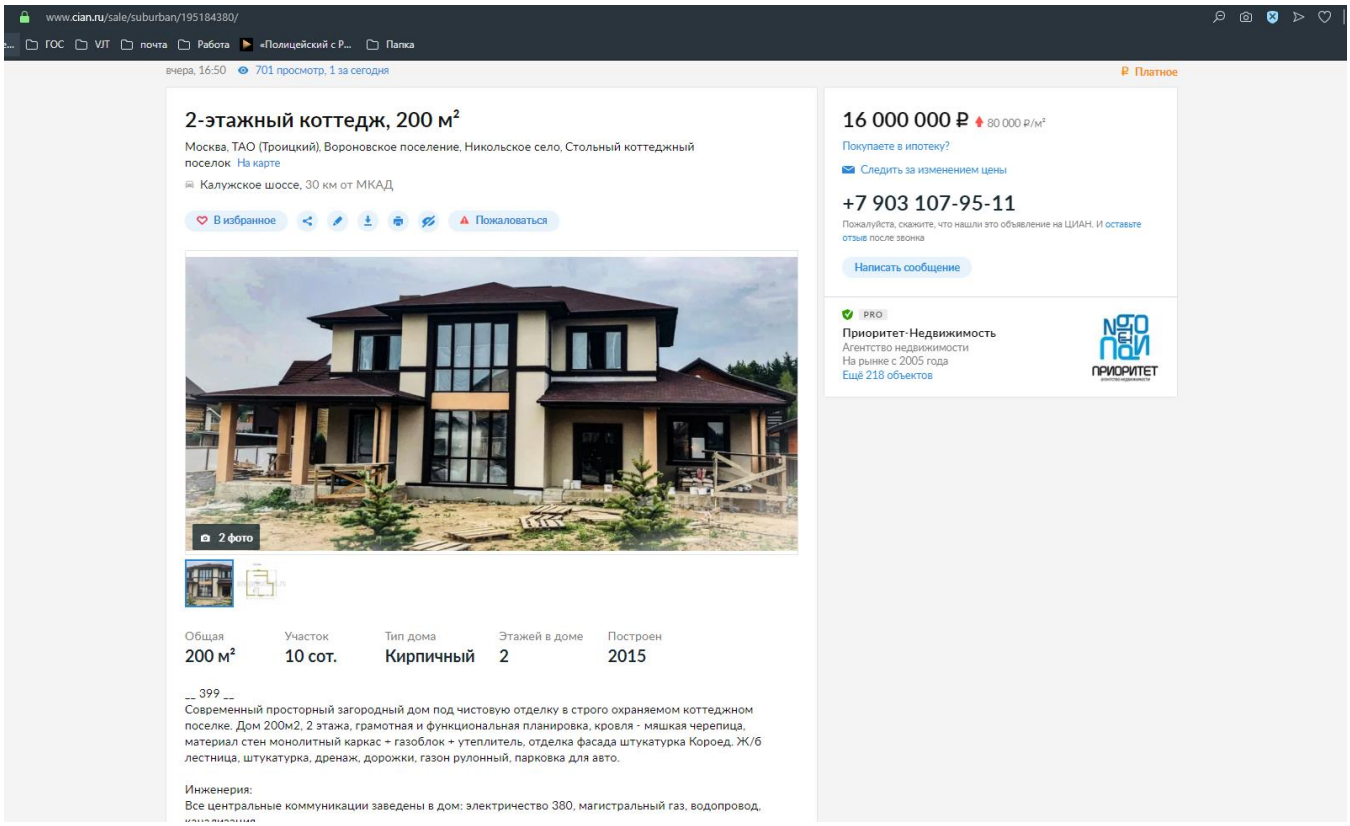
Место рождения



17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА И РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК

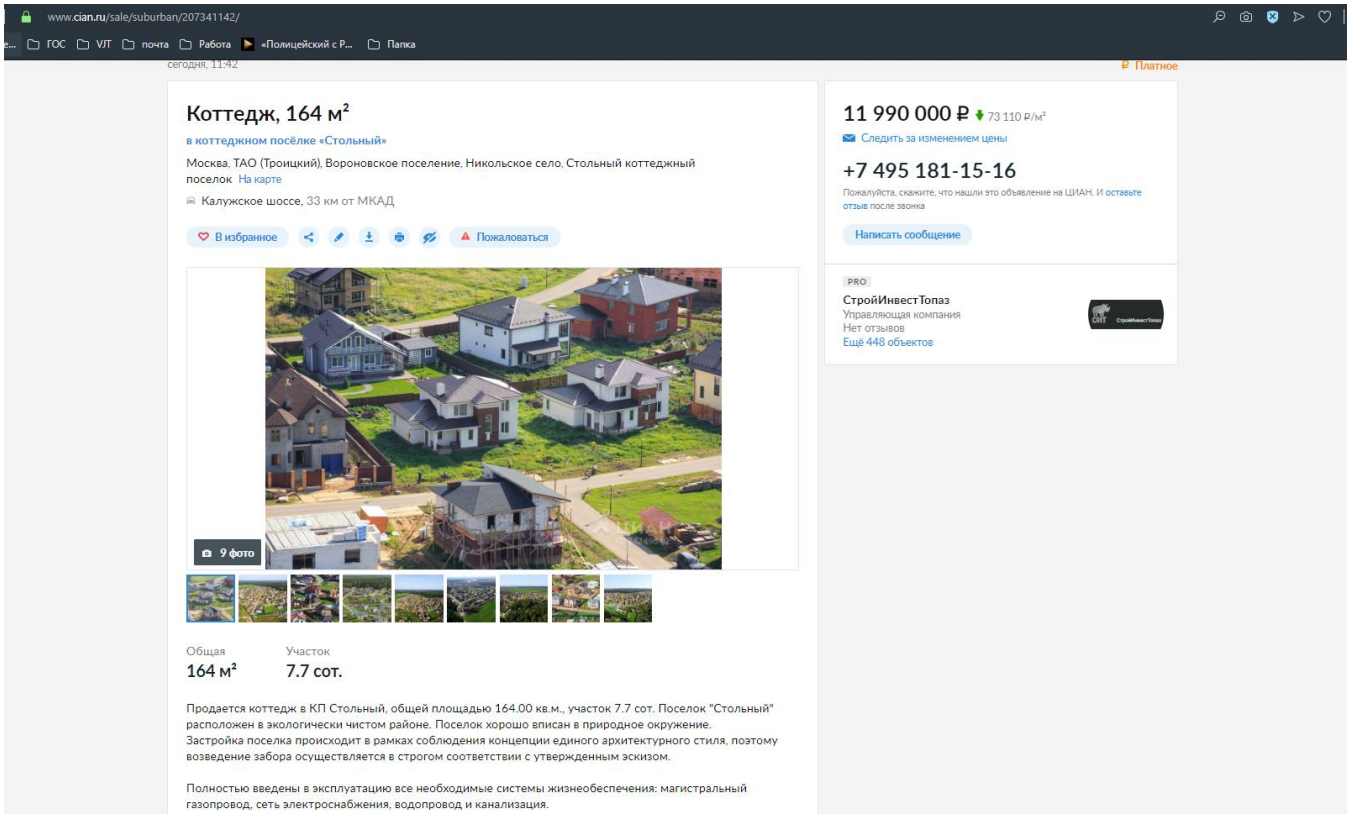
Принт-скрины для расчета единого объекта недвижимости сравнительным подходом

Объект-аналог №1



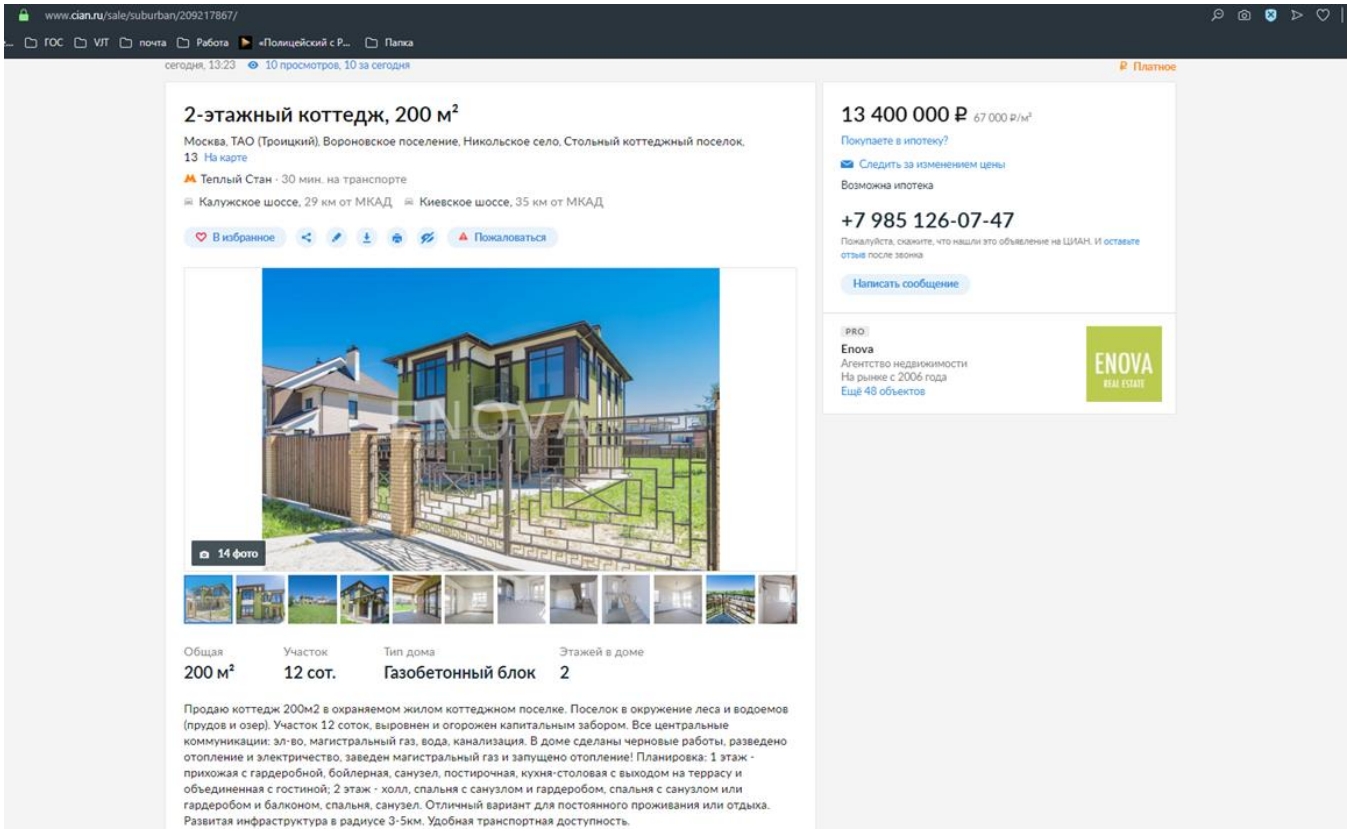
Источник информации: https://www.cian.ru/sale/suburban/195184380/

Объект-аналог №2



Источник информации: https://www.cian.ru/sale/suburban/207341142/

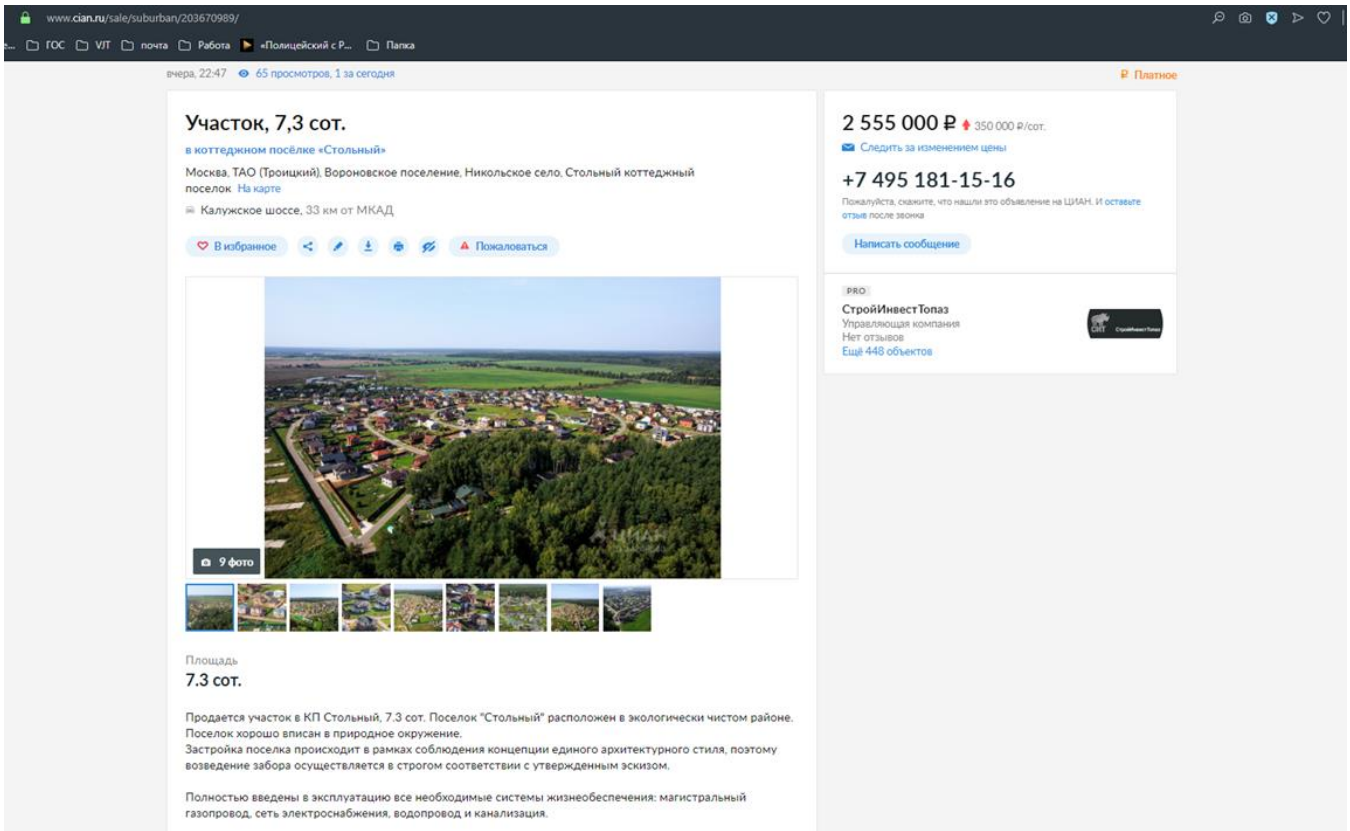
Объект-аналог №3



Источник информации: https://www.cian.ru/sale/suburban/209217867/

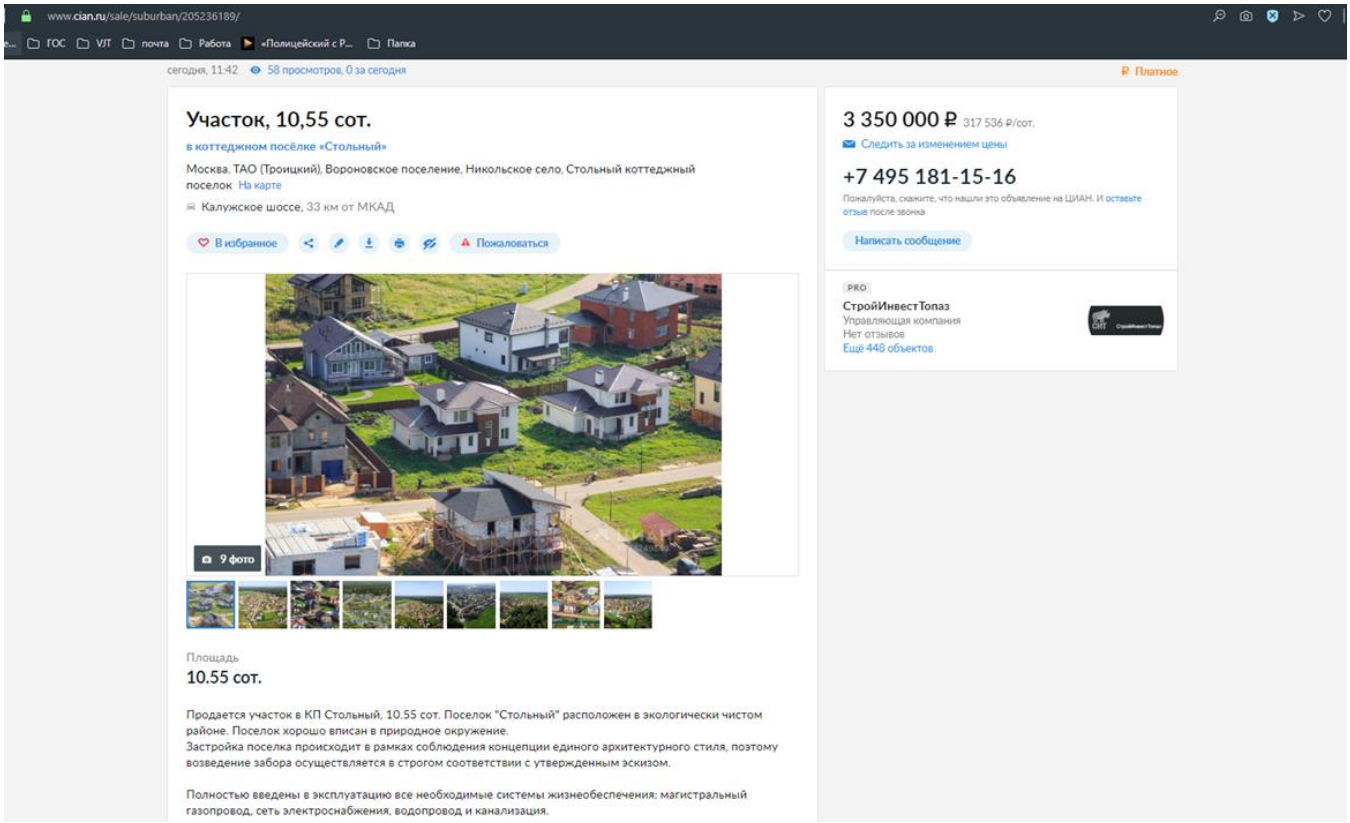
Принт-скрины для расчета земельного участка сравнительным подходом

Объект-аналог №1



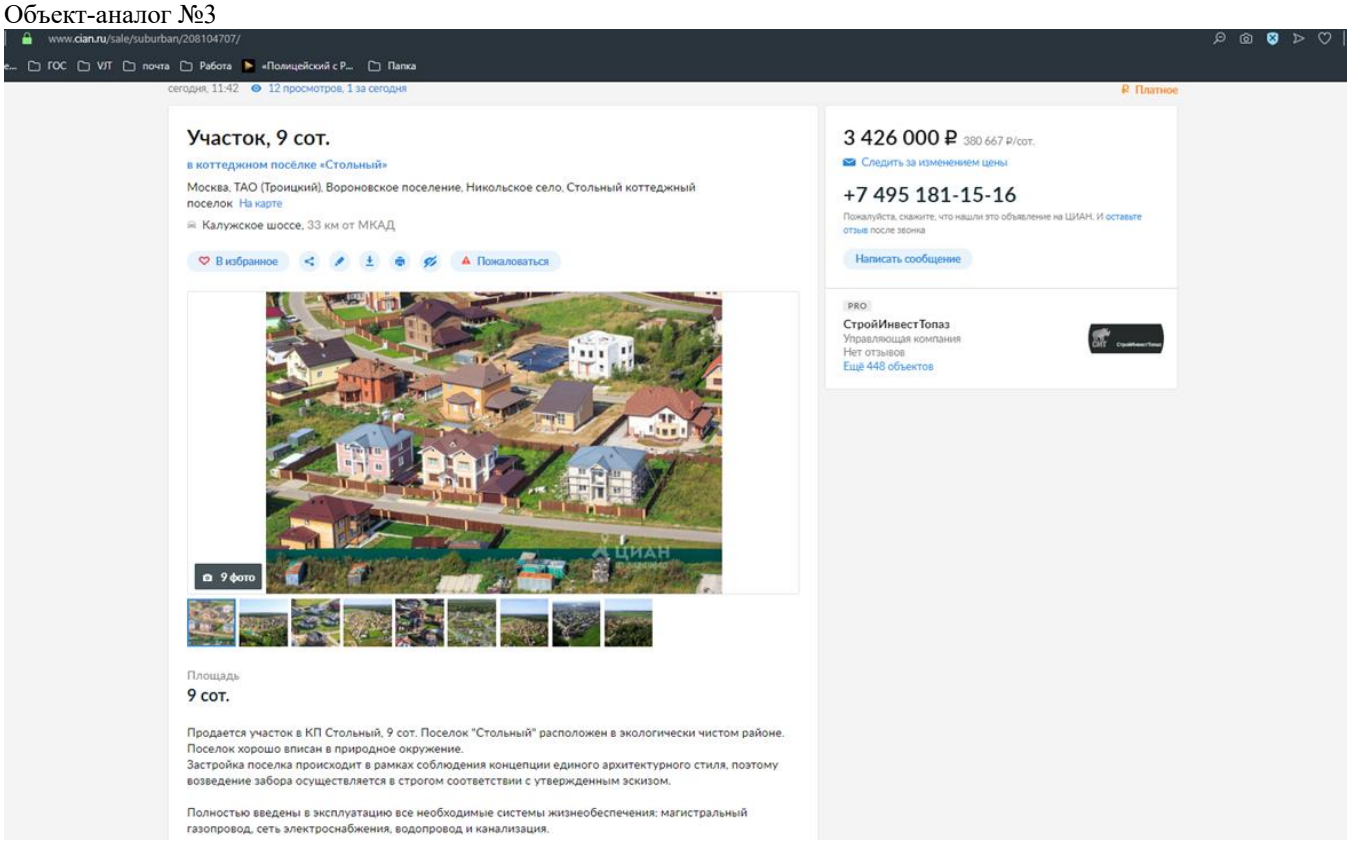
Источник информации: https://www.cian.ru/sale/suburban/203670989/

Объект-аналог №2



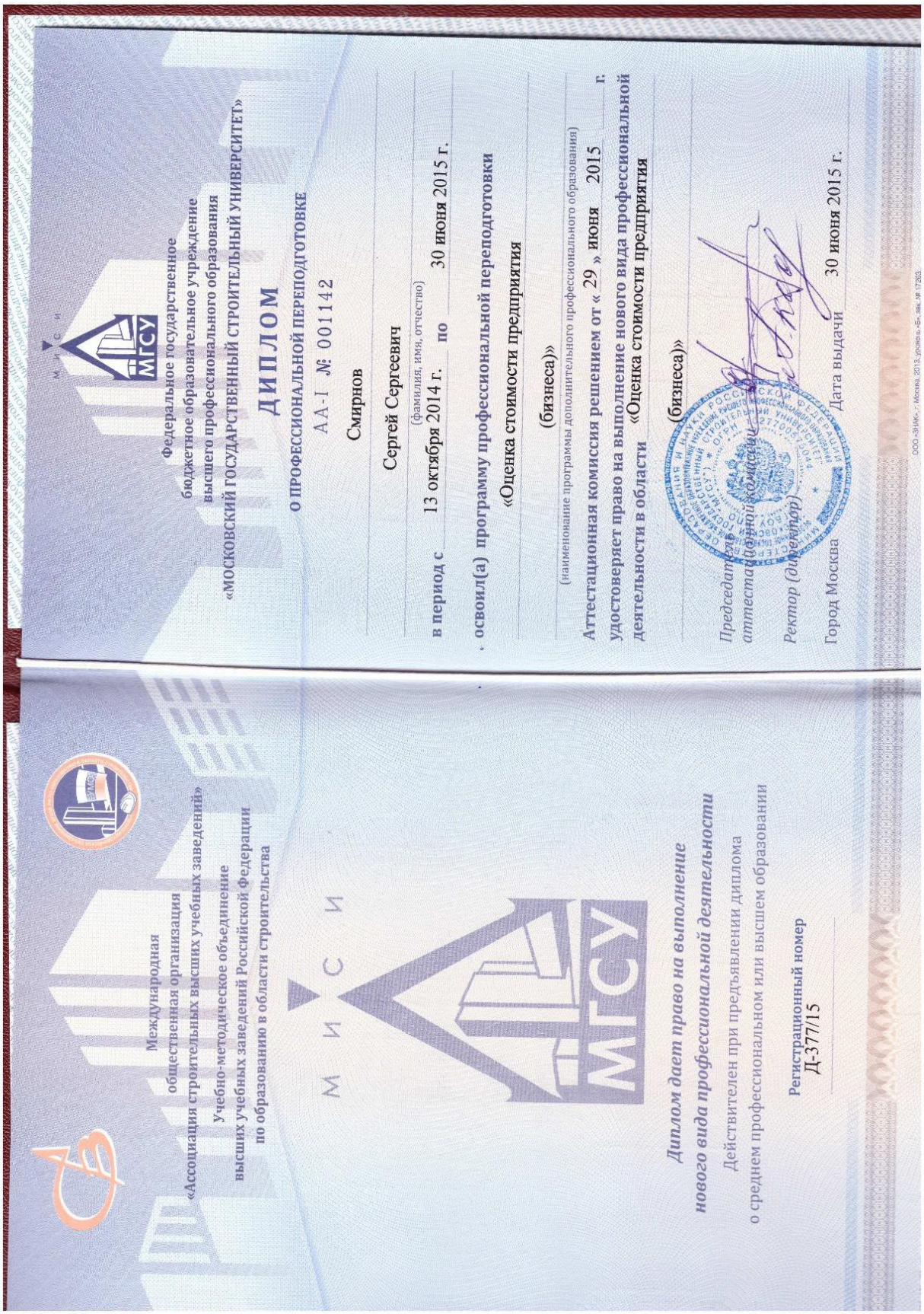
Источник информации: https://www.cian.ru/sale/suburban/205236189/

Объект-аналог №3



Источник информации: https://www.cian.ru/sale/suburban/208104707/

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



Международная общественная организация «Ассоциация строительных высших учебных заведений»
Учебно-методическое объединение высших учебных заведений Российской Федерации по образованию в области строительства

М И С И

МГСУ

Диплом дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Действителен при предъявлении диплома о среднем профессиональном или высшем образовании

Регистрационный номер
Д-377/15

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

М И С И

МГСУ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

АА-I № 001142

Смирнов

Сергей Сергеевич
(фамилия, имя, отчество)

в период с 13 октября 2014 г. по 30 июня 2015 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Аттестационная комиссия решением от «29» июня 2015 г. удостоверяет право на выполнение нового вида профессиональной деятельности в области «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Председатель аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва Дата выдачи 30 июня 2015 г.

ООО «ЗНМ», г. Москва, 2013, «уровень», «Б», зак. № 17283.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.12.2018 г. № 2628

Смирнов
Сергей Сергеевич

Включен(а) в реестр членов от 21.12.2018 г.
Реестровый номер 2628

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.12.2018 г.

Исполнительный директор М. О. Ильин

000585

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «В». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016109-1 «14» декабря 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Смирнову Сергею Сергеевичу

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

от «14» декабря 2018 г. № 101

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «14» декабря 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 392. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

009183-КА1

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20174/19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва | 8 апреля 2019 г.

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

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Смирнов Сергей Сергеевич** Адрес регистрации или ИНН: 672300839264
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 8 апреля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 7 апреля 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **5 950.00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 15 апреля 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 8 апреля 2019 г. по 7 апреля 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 8 апреля 2019 г. по 7 апреля 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Смирнов Сергей Сергеевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005-035-000188
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «ОЦЕНКА ОТ АЛЬФЫ ДО ОМЕГИ»
Адрес: 143700, Московская область, РП Шаховская, улица советская 1-я, д.82
ИНН 5079011112
р/с 40702810638000151807 в ПАО СБЕРБАНК
Адрес: 129110, г. Москва, ул Гиляровского, 39
к/с 30101810400000000225 в Доп.офисе 9038/01702129110
БИК 044525225, ОКОНХ 88881014

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	**4 500,00**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора ***N 180005-035-000188 от 13 ноября 2018 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 16 ноября 2018 г. по 15 ноября 2019 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор ***N 180005-035-000188 от 13 ноября 2018 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	**ООО «ОЦЕНКА ОТ АЛЬФЫ ДО ОМЕГИ»**
Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
_____ /Аракелова О.А./	_____ /Акулова О.В./
М.П.	М.П.

Полис оформил: Юсов А.В.
Дата выдачи полиса «13» ноября 2018 г.