

ОТЧЕТ № 0019А-120

Об оценке рыночной стоимости земельных участков

Заказчик:

Дата оценки: 24.12.2018

Дата отчета: 16.09.2019

Общество с ограниченной ответственностью

«Оценка от альфы до омеги»

143700, Московская область, рп Шаховская, ул. Шамонина, 17- 40. Тел.: +7 (499) 990-18-89
ИНН/КПП 5079011112/507901001, ОГРН 1095004000079 от 02.02.2009 г.

г. Москва

16.09.2019 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № 0019А-120 «Об оценке рыночной стоимости земельных участков» от 16.09.2019 г.

Объектом оценки является:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Категория	Вид использования	Адрес
1		1 214	Земли населенных пунктов	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
2		21 083			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
3		4 595			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
4		4 117			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
5		4 241			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
6		2 971			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
7		2 048			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость земельных участков, по состоянию на 24.12.2018 г. составляет:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1		1 214	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	18 281 626
2		21 083	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	234 948 952
3		4 595	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	69 196 105
4		4 117	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	61 997 903
5		4 241	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	63 865 219
6		2 971	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	44 740 289
7		2 048	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	30 840 832

Настоящий Отчет об оценке может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость Объекта оценки.

Работа по оценке рыночной стоимости объекта оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ) от 20.05.2015 г. № 297 (ФСО № 1), № 298 (ФСО № 2), № 299 (ФСО № 3) и от 25.09.2014 № 611 (ФСО № 7).

Оценщик

_____/С.С.Смирнов/

Генеральный директор
ООО " Оценка от альфы до омеги "

_____/М.И.Кульшан/

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
2.1. Информация о федеральных стандартах оценки	5
2.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	5
2.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки 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	8
4.1. Сведения о Заказчике	8
4.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	8
4.3. Сведения об оценщике	8
4.4. Сведения о специалистах и организациях, привлекаемых к проведению Оценки	8
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
5.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	9
5.2. Порядковый номер отчета	9
5.3. Дата составления отчета	9
5.4. Вид определяемой стоимости	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1. Общая характеристика оцениваемого объекта	11
6.2. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики	11
6.3. Местоположение объекта оценки	11
6.4. Описание качественных и количественных характеристик объекта оценки	12
6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	14
6.6. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1. Картина экономики. Ноябрь 2018 года	15
7.1. Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения г. Москвы по итогам 2017 г.	17
7.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	19
7.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	20
8. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	21
8.1. Понятие рыночной стоимости	21
8.2. Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке	21
8.3. Процесс оценки	22
8.4. Характеристика подходов к оценке	23
8.5. Описание процедуры согласования	27
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	29
9.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	29
9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	34
9.3. Обоснование отказа от использования затратного подхода	34
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	35
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ	36
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	37
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	38
13.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	38
13.2. Нормативные акты и Использованная литература	38
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА И РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК	56
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	59

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объектом оценки является:				
	№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Категория	Вид использования
	1		1 214	Земли населенных пунктов	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку
	2		21 083		
	3		4 595		
	4		4 117		
	5		4 241		
	6		2 971		
7	2 048				
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности. Расчет производится из предположения об отсутствии ограничений этих прав.				
Имущественные права	Собственность. Акопов Борис Рафикович				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объектом оценки является:				
	№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Категория	Вид использования
	1		1 214	Земли населенных пунктов	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку
	2		21 083		
	3		4 595		
	4		4 117		
	5		4 241		
	6		2 971		
7	2 048				
Сведения для идентификации земельного участка указаны выше и в приложении №1 к Отчету					
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	Объектом оценки является:				
	№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Категория	Вид использования
	1		1 214	Земли населенных пунктов	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку
	2		21 083		
	3		4 595		
	4		4 117		
	5		4 241		
	6		2 971		
7	2 048				
Характеристики приведены в предоставленной Заказчиком документации в приложении №1 к Отчету.					
Вид стоимости	Рыночная стоимость				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости				
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.				
Дата оценки	24.12.2018 г.				
Срок проведения оценки	Подготовка Отчета 15 (Пятнадцать) 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 федеральных стандартах оценки

Согласно Договору, Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года №611.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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.

2.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» (текущая редакция).

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

- 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.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- 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 Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 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.
- 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.
- 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 неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- 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.
- 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).
- Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку.

- Оценщик использует представленные ему данные без анализа срока их действия.
- Оценщик использует документы, предоставленные после даты оценки, ввиду отсутствия документов на дату оценки. Количественные и качественные характеристики на дату оценки и на дату предоставления документов не изменились.

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

ФИО	
Паспортные данные	
Адрес регистрации	

4.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка от альфы до омеги»
Юридический адрес	143700, Московская область, рп Шаховская, ул. Шамонина, 17- 40
ОГРН	№ 1095004000079, дата присвоения 02.02.2009 г.
ИНН / КПП	5079011112/507901001
Банковские реквизиты	Р/С 40702810040000035689 БИК 044525225
Контактные телефоны	+7 (499) 990-18-89
Сайт	www.cd-ocenka.ru/
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	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.

4.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Смирнов Сергей Сергеевич
Электронная почта	Sergey.mosexpert@gmail.com
Номер телефона	8 (909) 257-29-53
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-1 № 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 Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет»: 109028, г. Москва, Большой Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
Информация о квалификационном аттестате	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.

4.4. Сведения о специалистах и организациях, привлекаемых к проведению Оценки

Для проведения работ по оценке, согласно Договору, другие специалисты и организации не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание проведения оценки	Договор № ДО19А-120 от 03.09.2019 г.
-----------------------------	--------------------------------------

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Земельные участки, расположены по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1		
Кадастровая стоимость	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость за объект, руб	Кадастровая стоимость за кв.м, руб
		8 699 560,42	7 166,03
		151 081 410,49	7 166,03
		32 927 907,85	7 166,03
		29 502 545,51	7 166,03
		30 391 133,23	7 166,03
		21 290 275,13	7 166,03
	14 676 029,44	7 166,03	

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

Кадастровый №	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.
	18 281 626	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
	234 948 952	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
	69 196 105	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
	61 997 903	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
	63 865 219	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
	44 740 289	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся
	30 840 832	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Кадастровый номер	Категория земель	Площадь, кв.м	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
	Земли населенных пунктов	1 214	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	18 281 626
	Земли населенных пунктов	21 083	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	234 948 952
	Земли населенных пунктов	4 595	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	69 196 105
	Земли населенных пунктов	4 117	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	61 997 903
	Земли населенных пунктов	4 241	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	63 865 219
	Земли населенных пунктов	2 971	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	44 740 289
	Земли населенных пунктов	2 048	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	30 840 832
	Земли населенных пунктов	1 214	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	18 281 626

5.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать полученную итоговую стоимость иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку настоящего отчета. Итоговая стоимость и отчет достоверны только для указанного в настоящем отчете предполагаемого использования, и лишь в полном объеме соответственно. Итоговая стоимость и отчет об оценке не могут быть использованы для иных целей.

5.2. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета – № 0019А-120.

5.3. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 16.09.2019 г.

5.4. Вид определяемой стоимости

В данном отчете оценке подлежит рыночная стоимость. При оценке количественной величины рыночной стоимости объекта оценки оценщик руководствовался нижезванными определениями:

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

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

Отчет об оценке №ОО19А-120

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

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Общая характеристика оцениваемого объекта

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Категория	Вид использования	Адрес
1		1 214	Земли населенных пунктов	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
2		21 083			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
3		4 595			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
4		4 117			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
5		4 241			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
6		2 971			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1
7		2 048			Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1

6.2. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

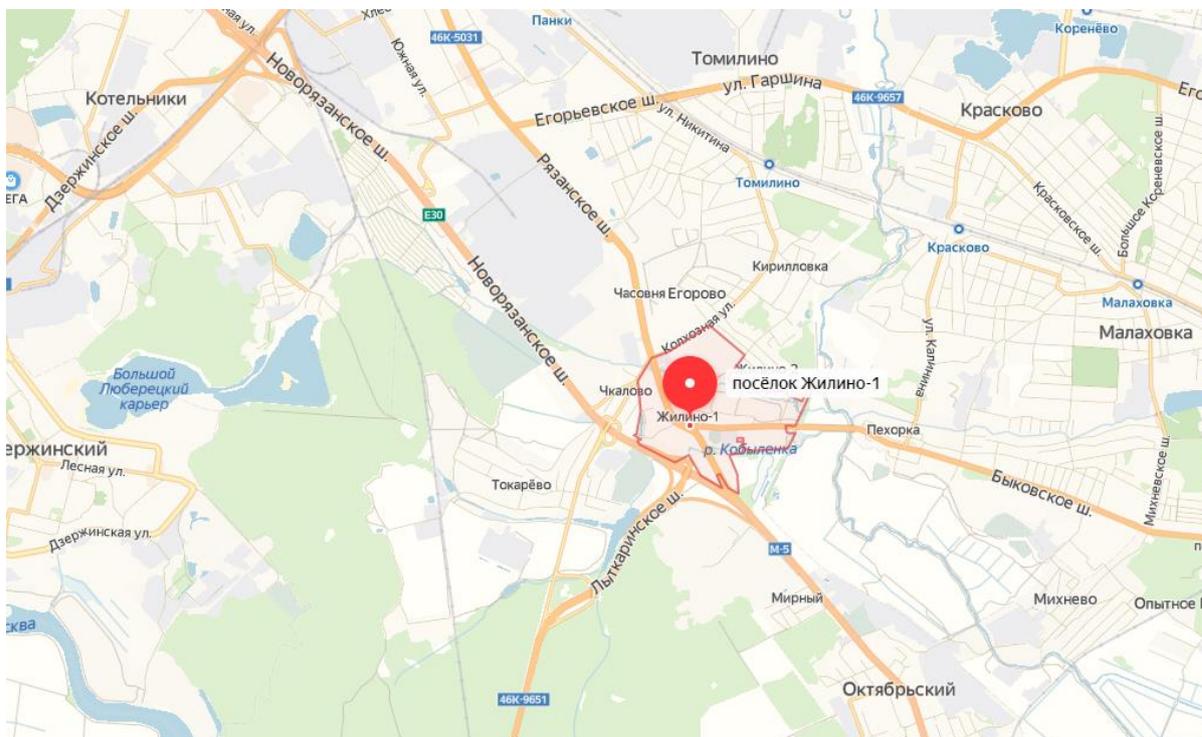
- Выписки из ЕГРП от 04.08.2016 г.;
- Паспорт заказчика

Копии документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

6.3. Местоположение объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1

Местоположение объекта оценки на карте



Источник информации: <https://www.maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района расположения оцениваемого объекта¹

Жилино-1 — посёлок (ранее село) в Люберецком муниципальном районе Московской области. Входит в состав городского поселения Томилино. Население — 364 чел.

¹Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

Численность населения			
1926 ^[10]	2002 ^[11]	2006 ^[12]	2010 ^[1]
580	↘256	→256	↗364

6.4. Описание качественных и количественных характеристик объекта оценки

Количественные и качественные характеристики земельного участка представлены ниже в таблице.

Описание земельного участка с кадастровым номером 50:22:0040306:450

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер		
Адрес	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку	• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Площадь, кв. м	1 214	
Форма земельного участка	Правильная	
Рельеф	Преимущественно ровный	
Инженерные коммуникации	-	• Данные заказчика
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	
Субъект права	Акопов Борис Рафикович	• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано	
Балансовая стоимость	Не предоставлена	-
Информация об износе Объекта оценки	ЗУ не подвержен износу	-
Информация об устареваниях Объекта оценки	Устаревания не выявлены	-

Описание земельного участка с кадастровым номером

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер		
Адрес	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку	• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Площадь, кв. м	21 083	
Форма земельного участка	Правильная	
Рельеф	Преимущественно ровный	
Инженерные коммуникации	-	• Данные заказчика
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	
Субъект права	Акопов Борис Рафикович	• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано	
Балансовая стоимость	Не предоставлена	-
Информация об износе Объекта оценки	ЗУ не подвержен износу	-
Информация об устареваниях Объекта оценки	Устаревания не выявлены	-

Описание земельного участка с кадастровым номером 50:22:0040306:443

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер		
Адрес	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку	• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Площадь, кв. м	4 595	
Форма земельного участка	Правильная	

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Рельеф	Преимущественно ровный	• Данные заказчика
Инженерные коммуникации	-	
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Субъект права		
Сведения об обременениях (ограничениях)		
Балансовая стоимость		
Информация об износе Объекта оценки		
Информация об устареваниях Объекта оценки		

Описание земельного участка с кадастровым номером

Наименование показателя	Значение	Источник информации	
Тип объекта	Земельный участок	• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г	
Кадастровый номер			
Адрес	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку		
Площадь, кв. м	4 117		
Форма земельного участка	Правильная		
Рельеф	Преимущественно ровный		• Данные заказчика
Инженерные коммуникации	-		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности		• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Субъект права			
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано		
Балансовая стоимость	Не предоставлена		
Информация об износе Объекта оценки	ЗУ не подвержен износу		
Информация об устареваниях Объекта оценки	Устаревания не выявлены		

Описание земельного участка с кадастровым номером

Наименование показателя	Значение	Источник информации	
Тип объекта	Земельный участок	• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г	
Кадастровый номер			
Адрес			
Категория земель			
Вид разрешенного использования			
Площадь, кв. м			
Форма земельного участка			
Рельеф			• Данные заказчика
Инженерные коммуникации			
Имущественные права на объект оценки			• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Субъект права			
Сведения об обременениях (ограничениях)			
Балансовая стоимость	-		
Информация об износе Объекта оценки	-		
Информация об устареваниях Объекта оценки	-		

Описание земель

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Тип объекта		• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Кадастровый номер		
Адрес	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку	
Площадь, кв. м		
Форма земельного участка		
Рельеф		
Инженерные коммуникации		
Имущественные права на объект оценки		

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Площадь, кв. м	2 971	
Форма земельного участка	Правильная	
Рельеф	Преимущественно ровный	
Инженерные коммуникации	-	• Данные заказчика
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	
Субъект права		• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Сведения об обременениях (ограничениях)		
Балансовая стоимость	-	
Информация об износе Объекта оценки	-	
Информация об устареваниях Объекта оценки	-	

Описание земельны

2:0040306:449

Наименование показателя		Источник информации
Тип объекта		
Кадастровый номер		
Адрес	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку	• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Площадь, кв. м	2 048	
Форма земельного участка	Правильная	
Рельеф	Преимущественно ровный	
Инженерные коммуникации	-	• Данные заказчика
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	
Субъект права	Акопов Борис Рафикович	• Выписка из ЕГРП от 04.08.2016 г
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано	
Балансовая стоимость	Не предоставлена	-
Информация об износе Объекта оценки	ЗУ не подвержен износу	-
Информация об устареваниях Объекта оценки	Устаревания не выявлены	-

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

В приведенном описании оцениваемого объекта недвижимости отражены все факторы и характеристики, влияющие на стоимость объекта оценки, прочие факторы не выявлены.

6.6. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете

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

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки объекта оценки. В рамках предоставленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Картина экономики. Ноябрь 2018 года²

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года).

Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п. В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесечном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре попрежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

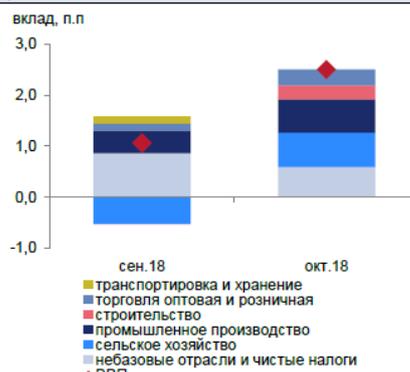
²Обзор подготовлен по данным Министерства экономического развития РФ.

Рис. 1. Рост ВВП в октябре ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...за счет увеличения вклада базовых отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

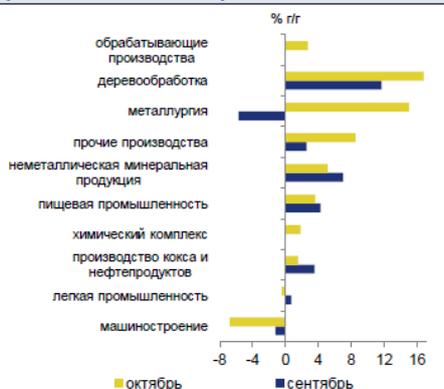
Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

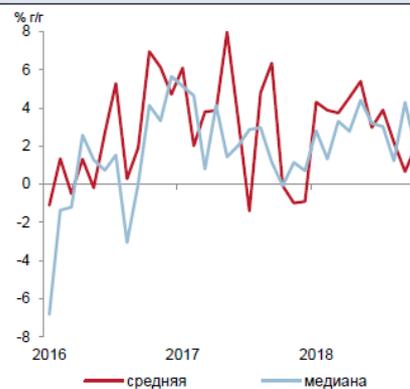
Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.

Рис. 3. Металлургия внесла основной вклад в улучшение динамики обрабатывающей промышленности в октябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в октябре снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

7.1. Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения г. Москвы по итогам 2017 г.³

Для исследования уровня цен на земельные участки коммерческого назначения города Москвы специалистами Агентства оценки «Аргумент» были проанализированы предложения о продаже недвижимости на декабрь 2017 года на открытом конкурентном рынке города Москвы (интернет-сайты бесплатных объявлений: Zdanie.info, Циан, Ай Кью Эстейт).

В результате выявлено, что наибольшее число предложений о продаже земельных участков в г. Москвы приходится на земельные участки под промышленную застройку – 31%, далее следуют земельные участки под жилую застройку – 26% от общей доли предложений. Наименьшее количество предложений приходится на земельные участки под строительство гостиниц, их доля составляет всего 4%.

Диаграмма №1. Структура предложения о продаже земельных участков г. Москвы



В результате проведенного анализа предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения, установлено, что самые дорогие участки в настоящее время предлагаются на продажу из расчета 396 537 руб. за кв. м (ЦАО). Самые дешевые предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения предлагаются на продажу из расчета 1 402 руб. за кв. м, такие предложения приходятся на Троицкий административный округ.

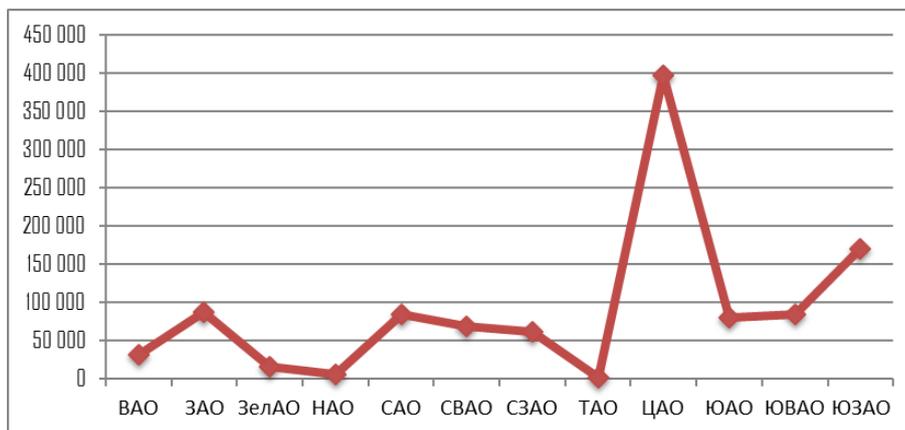
Далее представлены значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения в зависимости от округа г. Москвы.

Таблица 1. Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы

Округ	Средняя стоимость, руб. за кв. м
ВАО	32 517
ЗАО	87 306
ЗелАО	16 038
НАО	5 543
САО	84 822
СВАО	68 539
СЗАО	61 884
ТАО	1 402
ЦАО	396 537
ЮАО	80 885
ЮВАО	85 127
ЮЗАО	169 982

Диаграмма №2. Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы

³ <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>



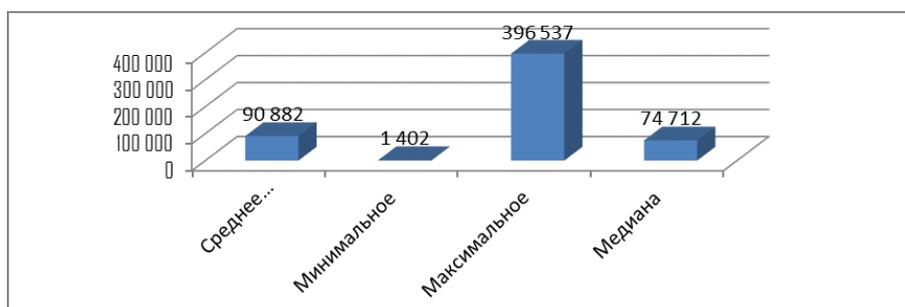
Стоимость 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения по городу Москве находится в диапазоне от 1 402 до 396 537 руб.

Среднее значение цены 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения составляет 90 882 руб.

Таблица 2. Обобщающие показатели значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по г. Москве, руб./сот.

Среднее значение	90 882
Минимальное	1 402
Максимальное	396 537
Медиана	74 712

Диаграмма №3. Показатели цены 1 сотки земельных участков в г. Москве



Такие показатели цен в основном связаны с ограниченным количеством предложений по продаже коммерческих земель во многих округах г. Москвы. Далее представлены показатели предложений по продаже коммерческих земельных участков по округам г. Москвы.

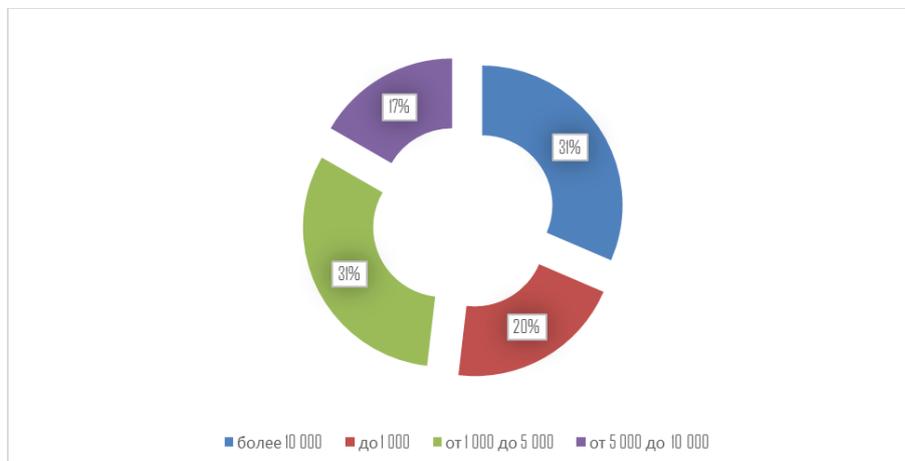
Диаграмма №4. Доля предложений о продаже земельных участков по районам г. Москвы.



Причем больше всего выставляется на продажу в настоящее время земельных участков, площадью от 1 000 до 5 000 кв. м и более 10 000 кв. м. Количество предложений по данному параметру составило 31%. Остальное количество предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади сформировалось следующим образом:

- до 1 000 кв. м – 20 %;
- от 1 000 до 5 000 кв. м сот. – 31 %;
- от 5 000 до 10 000 кв. м – 17 %;
- более 10 000 кв. м – 31 %.

Диаграмма №5. Доля предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади



Согласно данным Росреестра в результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2017 по 30.11.2017, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 30.11.2017 приблизительно на 53 %:

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 1 171 млрд. руб.;
- после оспаривания – около 541 млрд. руб.

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

При мониторинге рынка продажи земельного участка в Московской области были выявлены следующие предложения:

Тип объекта	Местоположение	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
Земельный участок	Московская область, Люберецкий район, Жилино	89 700	900 000 000	10 033	https://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-897-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-zhilino
Земельный участок	Московская область, Ленинский район, Суханово-Сосны	120 000	1 700 000 000	14 167	https://kupizemli.ru/yug/donm4/uchastok-120-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suhanovo-sosny-leninskiy
Земельный участок	Московская область, Ленинский район, Апаринки	116 600	1 282 600 000	11 000	https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-1166-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-aparinki

Источник информации: анализ Оценщиком

Выводы

Оценщиком были найдены предложения к продаже земельного участка, 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, кв. м	Стоимость за 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
89 700 – 120 000	10 033	14 167	11 733

Источник информации: анализ Оценщика

7.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

В целом общее число ценообразующих факторов составляет огромное количество, среди которых: правовой статус, условия продажи, площадь недвижимости, вид недвижимости, местоположение и т.д. Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости:

- На вид передаваемых прав;
- На торг;
- На условия продажи;
- На дату предложения;
- На местоположение;

8. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

8.1. Понятие рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости⁴ 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.

8.2. 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 с учетом предполагаемого использования результата оценки (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.

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

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

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

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).

8.3. 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 №1, п. 23), 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 (в случае необходимости) результатов 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.

8.4. Характеристика подходов к оценке

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

Согласно п. 11 ФСО №1:

«Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

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

Сравнительный подход, согласно ФСО № 7 п. 22:

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

- Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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 ФСО № 7 п. 23:

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом 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, Категория земель 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 на 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 ФСО № 7 п. 24:

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных.
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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 12-ти земельных участков 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.

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 по ценообразованию 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 уча сток.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа и 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);
- неустрашимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустрашимое 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.

8.5. 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, полученным 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 и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

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, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

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.

9. 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.

9.1. 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:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- 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.
- Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

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

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.

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.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация сделки и предложений о продаже земельных участков, расположенных в Московской области.

Формирование репрезентативной выборки

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, на наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: местоположение.

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 Московской области, Оценщик отобрал 3 объекта-аналога.

Описание объекта оценки с кадастровым номером 77:004:0004001:1012 и объектов-аналогов

№ п/п	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Январь 2018	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Адрес объекта	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	Московская область, Люберецкий район, Жилино	Московская область, Ленинский район, Суханово-Сосны	Московская область, Ленинский район, Апаринки
Общая площадь, кв.м.	1 214	89 700	120 000	116 600
Разрешенное использование	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку	под строительство торгового центра	под многоэтажное жилищное строительство	объекты розничной торговли
Вид права	собственность	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Форма участка	правильная	правильная	правильная	правильная
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие подъездных путей	Подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога
Цена предложения		900 000 000	1 700 000 000	1 282 600 000
Источник информации		https://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-897-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-zhilino	https://kupizemli.ru/yugodon-m4/uchastok-120-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suhanovo-sosny-leninskiy	https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-1166-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-aparinki

Источник информации: анализ Оценщика

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 (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Для дальнейших вычислений, сформирована расчетную таблицу и проведен 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 объектов-аналогов и объекта оценки.

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;
- На условия продажи;
- На дату предложения;
- На местоположение;
- На локальное местоположение;
- На площадь.

Поправка на вид передаваемых прав

Поправка по данному показателю вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости, 2018г. под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Корректировка не применяется.

Поправка на дату предложения

Согласно данным Аналитической компании Vesco Group (<https://vesco.ru/statji/srednie-sroki-ekspozicii-zemelnyx-uchastkov/>), Срок экспозиции коммерческих земельных участков может составлять от 1 дня до 4 лет. Оценщиком было принято решение не вводить корректировку на дату продажи.

Поправка на торг

Поправка по данному показателю вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости, 2018г. под редакцией Л.А. Лейфера.

Таким образом, к расчету принята поправка на торг **минус 11,4%**.

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%

Поправка на условия продажи

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

Поправка на площадь

Поправка по данному показателю вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости, 2018 г. под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Для объекта-аналога №1 применяется корректировка 1,44.

Для объекта-аналога №2 применяется корректировка 1,44.

Для объекта-аналога №3 применяется корректировка 1,44.

Поправка на вид разрешенного использования

Поправка по данному показателю вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости, 2018 г. под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Для объекта-аналога №1 применяется корректировка 1,01.

Для объекта-аналога №3 применяется корректировка 1,01.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Процесс внесения корректировок в стоимости объектов-аналогов и результат расчета рыночной стоимости оцениваемых нежилых помещений представлен ниже в таблице.

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:22:0040306:450

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв.м.		10 033	14 167	11 000
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		10 033	14 167	11 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		10 033	14 167	11 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		10 033	14 167	11 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11,4%	-11,4%	-11,4%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		8 889	12 552	9 746
Дата продажи/Дата	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
выставления на торги				
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		8 889	12 552	9 746
Местоположение	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	Московская область, Люберецкий район, Жилино	Московская область, Ленинский район, Суханово-Сосны	Московская область, Ленинский район, Апаринки
Корректировка, %	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		8 889	12 552	9 746
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 214,0	89 700,00	120 000,00	116 600,00
Корректировка, %		1,44	1,44	1,44
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		12 800	18 075	14 034
Вид разрешенного использования	Для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку	под строительство торгового центра	под многоэтажное жилищное строительство	объекты розничной торговли
Корректировка, %		1,01	1,00	1,01
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		12 928	18 075	14 174
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости, руб.		15 059		
Рыночная стоимость объекта земельного участка, руб.		18 281 626		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, были внесены корректировки:

Поправка на площадь

Поправка по данному показателю вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости, 2018 г. под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость, руб.
50:22:0040306:450	1 214	15 059	1	15 059	18 281 626
50:22:0040306:451	21 083	15 059	0,74	11 144	234 948 952
50:22:0040306:443	4 595	15 059	1	15 059	69 196 105
50:22:0040306:444	4 117	15 059	1	15 059	61 997 903
50:22:0040306:445	4 241	15 059	1	15 059	63 865 219
50:22:0040306:448	2 971	15 059	1	15 059	44 740 289
50:22:0040306:449	2 048	15 059	1	15 059	30 840 832

9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который базируется на том, что стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной текущей стоимости будущих денежных потоков, ожидаемых от использования оцениваемого объекта, а также текущей стоимостью будущей перепродажи другому собственнику.

ценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект недвижимости рассматривается как коммерческий объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного комплекса.

Данный подход включает два метода оценки: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Оценка методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неравными суммами.

Как правило, стоимость объектов незавершенных строителем в рамках доходного подхода определяют методом дисконтированных денежных потоков. Для этого моделируют будущие денежные потоки (включая затраты на завершение строительства объекта) от эксплуатации объекта оценки. В данном случае заданием на оценку необходимо определить стоимость объектов расположенных на земельном участке без стоимости земли. По данным Градостроительного плана земельного участка, строительство на земельном участке запрещено, поэтому рассчитать стоимость строительства, доходов от сдачи в аренду и денежных потоков не представляется возможным. Было принято решение о невозможности применения доходного подхода.

9.3. 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 вышесказанного Оценщик сделал вывод о невозможности применения методов затратного подхода для оценки объекта оценки.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Описание процедуры согласования

В рамках настоящего отчета Оценщик использовал только сравнительный и доходный подходы, расчеты затратным подходом не проводились.

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

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Обоснование выбора использованных весов

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

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 оцениваемого объекта недвижимости.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

- Затратный подход не использовался (обоснованный отказ).
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Данный подход отражает наиболее точную динамику рынка.
- Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Доходный подход отражает рыночную ситуацию в меньшей степени ввиду характеристик объекта, соответственно, результат менее точен.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

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

Кадастровый номер	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговые результаты, руб.
50:22:0040306:450	18 281 626	Обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	18 281 626
50:22:0040306:451	234 948 952			234 948 952
50:22:0040306:443	69 196 105			69 196 105
50:22:0040306:444	61 997 903			61 997 903
50:22:0040306:445	63 865 219			63 865 219
50:22:0040306:448	44 740 289			44 740 289
50:22:0040306:449	30 840 832			30 840 832

Источник информации: расчеты Оценщика

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 24.12.2018 г. составляет:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	50:22:0040306:450	1 214	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	18 281 626
2	50:22:0040306:451	21 083	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	234 948 952
3	50:22:0040306:443	4 595	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	69 196 105
4	50:22:0040306:444	4 117	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	61 997 903
5	50:22:0040306:445	4 241	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	63 865 219
6	50:22:0040306:448	2 971	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	44 740 289
7	50:22:0040306:449	2 048	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	30 840 832

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 0019А-120 от 16.09.2019 г, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком сделан вывод о том, что рыночная стоимость земельных участков по состоянию на 24.12.2018 г. составляет:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	50:22:0040306:450	1 214	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	18 281 626
2	50:22:0040306:451	21 083	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	234 948 952
3	50:22:0040306:443	4 595	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	69 196 105
4	50:22:0040306:444	4 117	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	61 997 903
5	50:22:0040306:445	4 241	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	63 865 219
6	50:22:0040306:448	2 971	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	44 740 289
7	50:22:0040306:449	2 048	Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1	30 840 832

Оценщик

_____/Смирнов С.С./

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, Смирнов Сергей Сергеевич, являясь профессиональным оценщиком недвижимости, заявляю:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, мною проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной мною недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке недвижимости составлен в полном соответствии с требованиями законодательства и стандартами РФ об оценочной деятельности, а так же Правилами осуществления оценочной практики профессиональными оценщиками недвижимости, расположенной в границах территории Москвы.

Оценщик

_____ /Смирнов С.С./

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

13.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

- Выписки из ЕГРП от 04.08.2016 г.;
- Паспорт заказчика.

13.2. Нормативные акты и Использованная литература

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
- Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.
- Международные стандарты оценки (МСО 1-4). Выпуск 9, 2011 г.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждено распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р).
- Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.
- Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г.(ЕНАО).
- Региональные нормы продолжительности строительства зданий и сооружений в городе Москве (МГСН).
- А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие, г. Москва, 2007.
- Д. В. Виноградов. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Владимир, 2007.
- Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №17, под ред. канд. техн. наук Е.Е, Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)». – Москва, 2015 г.
- Справочник оценщика недвижимости. Том I, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014 г.. Под ред. Л. А. Лейфера.
- Интернет-сайты: realto.ru; maps.rosreestr.ru; ru.wikipedia.org; maps.yandex.ru.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 04.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: Объект недвижимости:	
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
4.	Документы-основания:	
5.	Ограничение (обременение) права:	
5.1.1.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 04.06.2013 №1

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Акопов Борис Рафикович

Государственный регистратор


(подпись, М.П.)

Шаламова О. С.
(фамилия, инициалы)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 04.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	
Объект недвижимости:	
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
4. Документы-основания:	
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	
дата государственной регистрации:	
номер государственной регистрации:	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
основание государственной регистрации:	
5.1.2. вид:	
дата государственной регистрации:	04.08.2016
номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/009/2016-4924/1
	с 24.05.2016 на 120 мес.

	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.3.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.4.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
 Правообладатель: Акопов Борис Рафикович

Государственный регистратор


 (подпись, М.П.)

Шаламова О. С.

(фамилия, инициалы)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 04.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: Объект недвижимости: Состав объекта недвижимости:
2.	Правообладатель (правообладатели):
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
4.	Документы-основания:
5.	Ограничение (обременение) права:
5.1.1.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:
5.1.2.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:

	основание государственной регистрации:
5.1.3.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
 Правообладатель: Акопов Борис Рафикович

Государственный регистратор

(подпись, И.И.)

Шаламова О. С.
 (фамилия, инициалы)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 04.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:
	Объект недвижимости:
Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
4.	Документы-основания:
5.	Ограничение (обременение) права:
5.1.1.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.2.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:

	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	
5.1.3.	вид:	
	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 30.12.2013 №2-3А

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
 Правообладатель: Акопов Борис Рафикович

Государственный регистратор



Шаламова О. С.

(фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 04.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: Объект недвижимости:
	Состав объекта недвижимости:
2.	Правообладатель (правообладатели):
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
4.	Документы-основания:
5.	Ограничение (обременение) права:
5.1.1.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:
5.1.2.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:

	основание государственной регистрации:
5.1.3.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.4.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.5.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.6.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 04.08.2016

Б Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:
	Объект недвижимости:
	Состав объекта недвижимости:
2.	Правообладатель (правообладатели):
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
4.	Документы-основания:
5.	Ограничение (обременение) права:
5.1.1.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.2.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:

	основание государственной регистрации:
5.1.3.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.4.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.5.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.6.	вид:

дата государственной регистрации:
номер государственной регистрации:
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
основание государственной регистрации:

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Акопов Борис Рафикович.

Государственный регистратор



Шаламова О. С.
(фамилия, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 04.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: Объект недвижимости: Состав объекта недвижимости:
2.	Правообладатель (правообладатели):
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
4.	Документы-основания:
5.	Ограничение (обременение) права:
	5.1.1. вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:
	5.1.2. вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:

	основание государственной регистрации:
5.1.3.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.4.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.5.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:
5.1.6.	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:

лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Участники долевого строительства по договору участия в долевом строительстве
основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 30.12.2013 №2-3А

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Акопов Борис Рафикович

Государственный регистратор



Шаламова О. С.
(фамилия, инициалы)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Паспорт выдан _____

Дата выдачи _____ Код подразделения _____



Личный код _____

Личная подпись _____



Фамилия _____

Имя _____

Отчество _____

Пол _____ Дата рождения _____

Место рождения _____

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА И РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК

Объявления о предложениях к продаже земельных участков

Аналог №1

Лот №4643 Участок 8.97 га под торгово-развлекательный комплекс, Жилино, Люберецкий район

Направление: Юго-Восток, Новорязанское 10 км, Люберецкий район рядом с Жилино

Категория / ВРИ: ЗНП / АТК

Рекомендуемые цели использования: Торгово-развлекательный комплекс, Придорожный бизнес/АЗС/Стоянка, Промышленно-складской комплекс, Завод/промышленное предприятие

Площадь, га: 8.97 (возможность межевания от 3 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:22:0040407:36-50:22:0040407:37-50:22:0040407:38

Стоимость: **900 000 000** ₽ (~1 003 345 ₽ за сотку)

Примыкает к шоссе

На продажу выставлен земельный участок площадью 8,97 га в непосредственной близости к населенному пункту Жилино, Люберецкий р-н МО, 10 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Участок примыкает к Быковскому шоссе. Участок идеально подходит под строительство административно-торгового центра или промышленно-складского комплекса. Категория - земли с/х назначения, ВРИ - под строительство торгового центра.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя _____

Ваш номер телефона _____

Компания _____

Опишите Ваши требования к участку

Я не робот

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Источник информации: <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-897-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-zhilino>

Аналог №2

Лот №3785 Участок 12.0 га под жилищное строительство, Суханово-Сосны, Ленинский район

Вернуться к участку Слой

Направление
Юг, Дон (М4) 6 км.
Ленинский район рядом с Суханово-Сосны

Категория / ВРИ
ЗНП / ЖС

Рекомендуемые цели использования
Жилищное строительство многоквартир./среднеэтажное

Площадь, га
12

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50.21.0090212.2246

Стоимость
1 700 000 000 Р
(~1 416 667 Р за сотку)

Есть ГПЗУ | Есть проект планировки | Есть ТУ

Предлагается к продаже земельный участок площадью 12 га в Ленинском районе вблизи Расторгуево. Продаваемая территория расположена на расстоянии 6 км от МКАД по трассе М-4 Дон. Выполнен проект, пройдены экспертизы и получено разрешение на строительство. На участке построены два дома, под остальные вылиты фундаменты. Коммуникации подведены и оплачены. Получены все разрешения. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - под многоквартирное жилищное строительство.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя _____

Ваш номер телефона _____

Компания _____

Опишите Ваши требования к участку

Я не робот

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Источник информации: <https://kupizemli.ru/yug/don-m4/uchastok-120-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suhanovo-sosny-leninskiy>

Аналог №3

Лот №4775 Участок 11.66 га под торгово-развлекательный комплекс, Апаринки, Ленинский район

Направление: Юг, Каширское 4 км. Ленинский район рядом с Апаринки

Категория / ВРИ: ЗНП / АТК

Рекомендуемые цели использования: Торгово-развлекательный комплекс, Промыленно-складской комплекс

Площадь, га: 11.66 (возможность межевания от 0.15 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50.21.0040102.58

Стоимость: **1 282 600 000 Р**
(~1 100 000 Р за сотку)

Есть ТУ | Есть ТУ на газ | Есть ТУ на электричество | Индустриальный парк | Примыкает к шоссе

Земельный участок площадью 11,66 га находится в Ленинском районе Московской области на удалении 4 км от МКАД и примыкает к Каширскому шоссе.

Участок вытянутой формы расположен между Апаринками и Мисайлово. С северо-западной стороны от участка расположен производственный комплекс "Апаринки". В 600 м от массива находится электрическая подстанция.

На территории участка планируется размещение АЗС с магазином, кафе и складскими помещениями; 5 многофункциональных корпусов и 5 корпусов многоярусных парковок. Получены ТУ на все коммуникации (газ, электричество, водоснабжение и канализация).

Категория земель - земли населенных пунктов, ВРИ - объекты розничной торговли; коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры: отдельные офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов); объекты общественного питания.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя _____

Ваш номер телефона _____

Компания _____

Опишите Ваши требования к участку

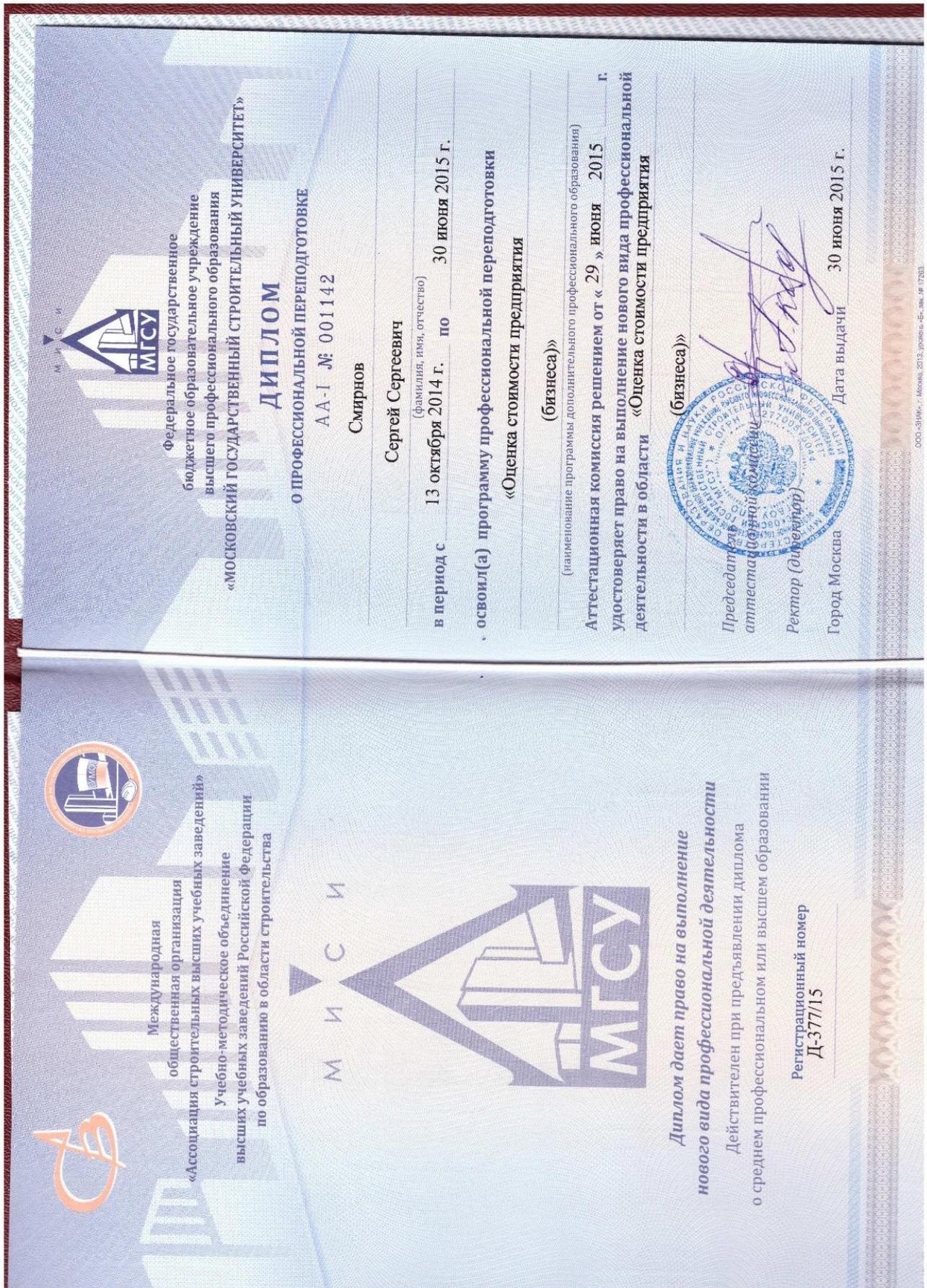
Я не робот

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Источник информации: <https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-1166-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-aporinki>

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ





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»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 016109-1

« 14 » декабря 20 18 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 20 18 г. № 101

Директор

 А.С. Бункин

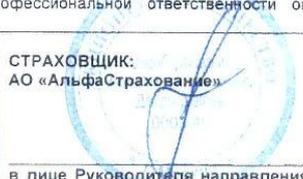
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » декабря 20 21 г.



009183 - КА1

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20174/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва		8 апреля 2019 г.
<p>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.</p> <p>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.</p>		
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) <i>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</i>	
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	<p>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.</p> <p>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.</p>
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	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.</p> <p>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.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
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.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ 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:	<ol style="list-style-type: none"> Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>Осмиров Сергей Сергеевич</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г.</p>

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.

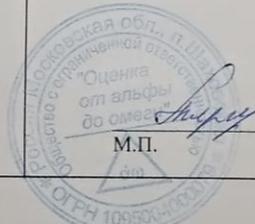
Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

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.

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

Полис оформил: Юсуб А.В.
Дата выдачи документа: 13.11.2018 г.