



INEX.COMPANY
Тел: 8 (499) 495-17-40
e-mail: info@inex.company

ООО «ИНЕКС»; Юр. Адрес: 117105, 105066, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3; Факт. Адрес: 105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, оф. 603; ОГРН 1167746466458 от 16.05.2016 г.; ИНН: 9710011846; КПП: 770101001; Банк: ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; р/с: 40702810101600004083; к/с 30101810200000000593; БИК: 044525593

ОТЧЕТ

№ 2112/700

Об определении рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости

Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул.

Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8

Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м,

кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул.

Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8

Дата оценки:

16 декабря 2021 г.

Дата составления:

16 декабря 2021 г.

Заказчик:

Иванова Елена Александровна

Исполнитель:

ООО «ИНЕКС»

Москва, 2021 г.



INEX.COMPANY
Тел: 8 (499) 495-17-40
e-mail: info@inex.company

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Объект оценки:	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.
	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.
Адрес объекта оценки:	Квартира: Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8
	Земельный участок: г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8
Заказчик оценки:	Иванова Елена Александровна
Оцениваемые имущественные права:	Право собственности
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Порядковый номер отчета:	2112/700
Дата оценки:	16 декабря 2021 г.
Дата составления отчета:	16 декабря 2021 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг № 2112/700 от 16 декабря 2021 г.
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления в Банк
Вид определяемой стоимости:	Рыночная и ликвидационная

В настоящем Отчете об оценке представлена необходимая информация и расчеты для определения рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки. Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчётах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9 и ФСО №12 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, от 17.11.2016 г. №721 (соответственно).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки с учетом округлений на дату оценки составила:

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная и ликвидационная стоимостей Объекта оценки с учетом округлений на дату оценки составила:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки:	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	23 594 000 (Двадцать три миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) руб.
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	19 675 000 (Девятнадцать миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч) руб.
В том числе:	
Рыночная стоимость объекта: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.	22 553 000 (Двадцать два миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи) руб.
Ликвидационная стоимость объекта: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.	18 806 000 (Восемнадцать миллионов восемьсот шесть тысяч) руб.
Рыночная стоимость объекта: Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.	1 041 000 (Один миллион сорок одна тысяча) руб.
Ликвидационная стоимость объекта: Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.	869 000 (Восемьсот шестьдесят девять тысяч) руб.

Генеральный директор
ООО «ИНЕКС»
Борзов Г.А.

М.П.



Содержание

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
4. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	10
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
7.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	13
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	22
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	26
9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования	30
9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	34
9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	38
10. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
11.1. Термины и определения	40
11.2. Процесс оценки	40
11.3. Методология расчета рыночной стоимости земельного участка	41
11.3.1. Описание затратного подхода для оценки земельного участка	41
11.3.2. Описание сравнительного подхода для оценки земельного участка	42
11.3.3. Описание доходного подхода для оценки земельного участка	43
11.4. Методология расчета рыночной стоимости улучшения	43
11.4.1. Описание затратного подхода для оценки улучшения	44
11.4.2. Описание сравнительного подхода для оценки улучшения	45
11.4.3. Описание доходного подхода для оценки улучшения	46
11.5. Согласование результатов оценки	47
11.6. Обоснование отказа от применения подходов при оценке земельного участка	48
11.7. Обоснование отказа от применения подходов при оценке улучшения на земельном участке	48
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	50
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ	61
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	71
15. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	72
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
16.1. Подпись Оценщика	78
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Фотографии Объекта оценки	80
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Копии информационно-аналитического материала	95
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Копии документов Оценщика и организации	99
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. Копии документов на Объект оценки	107

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.
	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.
Адрес объекта оценки:	Квартира: Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8
	Земельный участок: г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности
Существующие ограничения и обременения	Квартира: Ипотека
	Земельный участок: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 16.12.2019
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.
	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в п.7.2 настоящего Отчета
Правообладатель(и):	Маев Сергей Филиппович
Заказчик:	Иванова Елена Александровна
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления в Банк
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки:	16 декабря 2021 г.
Дата составления отчета:	16 декабря 2021 г.
Дата осмотра	16 декабря 2021 г.
Особенности проведения осмотра	Без особенностей
Определение границ интервала стоимости недвижимости, являющейся объектом оценки	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, являющейся Объектом оценки, не требуется.
Допущения, на которых основывается оценка	Полный перечень указан в пункте 3 настоящего Отчета
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку необходимость привлечения отраслевых экспертов не выявлена

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 01.01.2017 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327;
- Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденным Приказом Минэкономразвития от 17.11.2016 № 721;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка Объекта оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.

2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, а также информацию, предоставленную Заказчиком, не подписанную уполномоченным на то лицом и незаверенную в установленном порядке и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика Исполнителя.

3. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

6. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

7. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

8. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.

9. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки.

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

11. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату проведения оценки.

12. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

13. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или Собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.

14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

15. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

16. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

17. При оценке рыночной стоимости земельного участка, он принимается как условно свободный от объектов капитальной застройки и коммуникаций.

18. Данные, отсутствующие в документах, были взяты со слов Заказчика.

19. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

4. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения о заказчике оценки		
Вид субъекта гражданских прав		Физическое лицо
Наименование		Иванова Елена Александровна
Паспортные данные		
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора		
Исполнитель – специалист-оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Омельчук Екатерина Михайловна
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер №1599.50 от 29.10.2019 г.
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», Диплом КЛ № 16591 от 30 июня 2012 года. (Квалификация: Экономист-менеджер по специальности Антикризисное управление, специализация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 120711)
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности № 022-073-007543/21, выданный организацией: ООО "Абсолют Страхование". Период страхования с 24.10.2021 по 23.10.2022. Страховая сумма 10000000 (десять миллионов руб.)
	Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №017537-1 от 13.09.2019 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 06.07.2011 года
	Контактный телефон:	8 (499) 495-17-40
	Место нахождения оценщика	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, оф. 603
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		
Исполнитель – контрактор	Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ИНЕКС"
	Место нахождения юридического лица	Юридический адрес: 105066, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3 Почтовый адрес: 105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, оф. 603
	Банковские реквизиты:	
	ОГРН	1167746466458
	Дата присвоения ОГРН	от 16.05.2016 г.
	ИНН / КПП	9710011846/770101001
	Банковские реквизиты	р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593,
	БИК	044525593
	Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №022-073-007290/21 от 23 июня 2021 г. по 22 июня 2022 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
	Сведения о независимости юридического лица	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКЕ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались специалисты, не указанные в данном отчете.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основания для проведения работ:	Договор № 2112/700 от 16 декабря 2021 г.		
Порядковый номер Отчета:	2112/700		
Объект оценки:	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.		
	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.		
Оцениваемые имущественные права:	Право собственности		
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности		
Существующие ограничения и обременения	Квартира: Ипотека		
	Земельный участок: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 16.12.2019		
Правообладатель(и):	Маев Сергей Филиппович		
Заказчик:	Иванова Елена Александровна		
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная		
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления в Банк		
Дата оценки:	16 декабря 2021 г.		
Дата составления отчета:	16 декабря 2021 г.		
Дата осмотра:	16 декабря 2021 г.		
В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная стоимость объекта оценки составила:			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Рыночная стоимость, не облагается НДС, руб.	Мотивированный отказ	23 594 000 (Двадцать три миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) руб.	Мотивированный отказ
Итоговая стоимость объекта оценки, округленно			
Рыночная стоимость объекта оценки, не облагается НДС, округленно	23 594 000 (Двадцать три миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) руб.		
Ликвидационная стоимость объекта оценки, не облагается НДС, округленно	19 675 000 (Девятнадцать миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч) руб.		
В том числе:			
Рыночная стоимость объекта: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.	22 553 000 (Двадцать два миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи) руб.		
Ликвидационная стоимость объекта: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.	18 806 000 (Восемнадцать миллионов восемьсот шесть тысяч) руб.		

Рыночная стоимость объекта: Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.	1 041 000 (Один миллион сорок одна тысяча) руб.
Ликвидационная стоимость объекта: Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.	869 000 (Восемьсот шестьдесят девять тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки и могут быть рекомендованы с учетом принятых допущений (см. п. 3 настоящего отчета)

Оценку выполнил и подготовил
Отчет Оценщик

(Омельчук Екатерина Михайловна)

Отчет утвердил Генеральный директор
ООО «ИНЕКС»

(Борзов Григорий Александрович)



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.11.2021 г.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.11.2021 г.

7.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки:

- информацию о политических, экономических, социальных и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится Объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об Объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, информацию о физических свойствах Объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, а также иную информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки.

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки установлены по результатам осмотра, а также на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе работы по определению величины рыночной стоимости Объекта оценки проводились интервью с экспертами рынка недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации, которые использовались при проведении расчетов, приведены далее по настоящему Отчету в соответствующих разделах.

Таблица 1. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание
Район:	г. Москва, пос. Вороновское (Новомосковский административный округ)
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	5 км от МКАД, 0,8 км от Пятницкого шоссе
Преобладающая застройка микрорайона:	Жилая застройка
Транспортная доступность:	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км):	Магазины и т.п.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка):	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры:	Не обнаружено
Объекты транспортной инфраструктуры:	Автобусные маршруты, метро
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка):	Хорошее
Экологическая обстановка района:	Относительно благоприятная
Дополнительная существенная информация:	-

Общая характеристика местоположения

Митино — район Москвы, расположенный по внешней стороне МКАД. Входит в состав Северо-Западного административного округа. На территории района действует одноимённое внутригородское муниципальное образование. Территория района вошла в состав Москвы в 1985 году. Район массовой застройки. До 1991 года входил в состав Тушинского района Москвы.

Свое название этот московский район получил от деревни Митино, вошедшей в состав Москвы в 1985 году.

В районе действуют бассейн «Жемчужина», несколько фитнес-клубов, Центр доктора Бубновского, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном «Акварин», Дворец творчества детей и молодежи «Неоткрытые острова», Культурный центр «Митино», школа танцев «Эль Тэмпо», курсы раннего развития детей «Бэби-клуб», большое количество школ, гимназий, лицеев и детских садов. В районе расположен семейный клуб «Семья»: салон красоты, программы раннего развития для детей, фитнес, психологическое консультирование, веган-кафе. Работают торговые комплексы «Митино», «Ладья», «КУБ», «Ковчег», «Мандарин» (ранее "Нептун"), «Тук-Тук», гостиница «Митино». В 8-м микрорайоне находится Московский мюзикл-театр «Монотон» и Московский Театральный Колледж имени Л. Филатова. Действует семейный центр творческого досуга «Чудеево».

Транспорт

Транспортная инфраструктура района представлена общественным транспортом и сетью автомобильных дорог.

Общественный транспорт

В настоящее время общественный транспорт представлен автобусами, метро и МЦД. Существовавшие ранее планы строительства линий троллейбуса с троллейбусным парком в 8-м микрорайоне по состоянию на 2016 год фактически отменены, площадка адаптирована под отстой и обслуживание автобусов, однако в настоящий момент не используется и находится в заброшенном состоянии. В августе 2019 года принято решение о перепрофилировании автобусного парка в электробусный. По состоянию на октябрь 2019 строительные работы ведутся. Срок сдачи объекта середина 2021 года.

Метро

На территории района 26 декабря 2009 года открылись две новые станции Московского метрополитена: «Волоколамская» и «Митино». 28 декабря 2012 года открылась станция «Пятницкое шоссе». 24 декабря 2016 года было закончено строительство электродепо «Митино».

Железная дорога

Платформа Трикотажная, расположенная недалеко от границы района. Используется при условной пересадке на станцию метро «Волоколамская» жителями района, как беспробочный и межрайонный транспорт (де-факто — станции удалены). После открытия станции метро был введён автобус 837, проходящий гораздо ближе к платформе. В ноябре 2019 года открыты станции «Пенягино» и «Волоколамская» МЦД-2.

Автобусы

Район обслуживается автобусами филиалов «Западный» и «Зеленоградский автокомбинат» ГУП «Мосгортранс», ООО «Трансавтолиз» и ООО «Гортакси» города Москвы, а также МАП № 8 (г. Химки) и № 9 (г. Долгопрудный) АО «Мострансавто», ООО «Стартранс» и ООО «Домтрансавто» Московской области.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

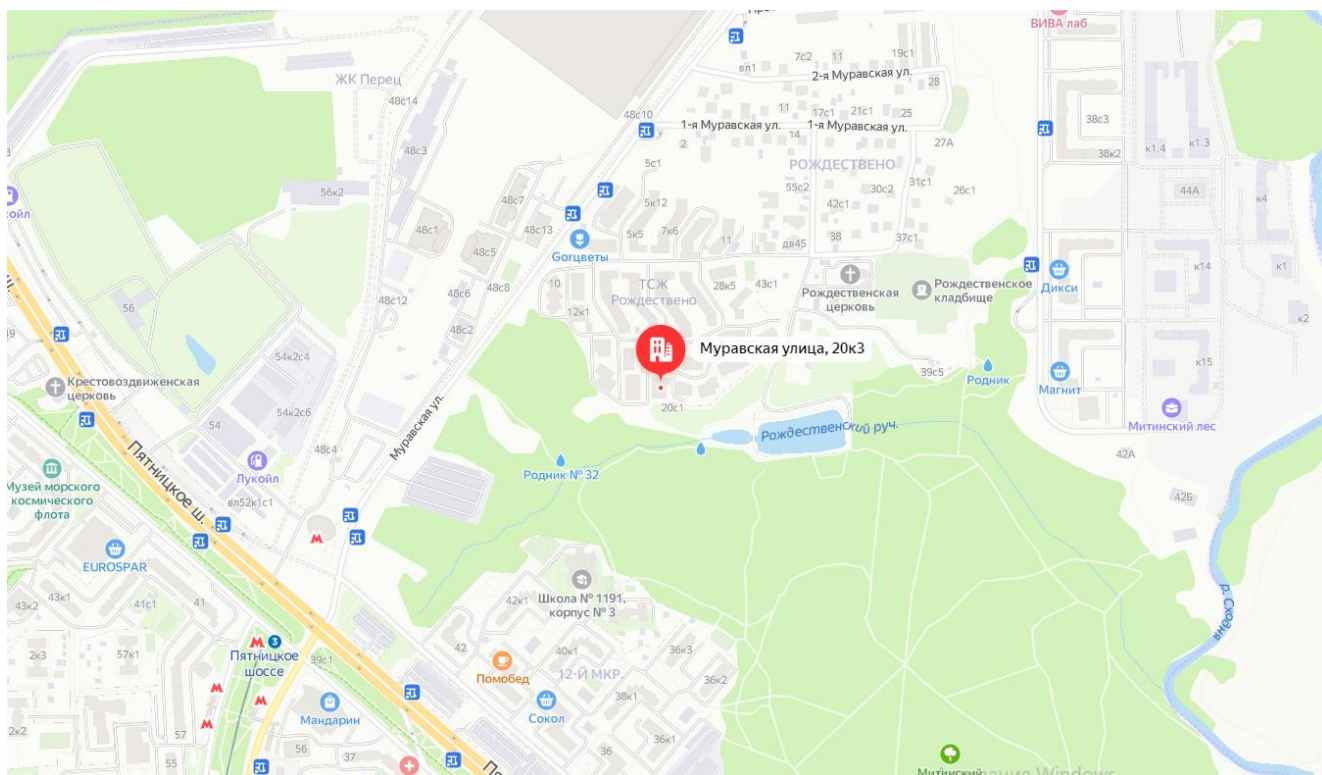
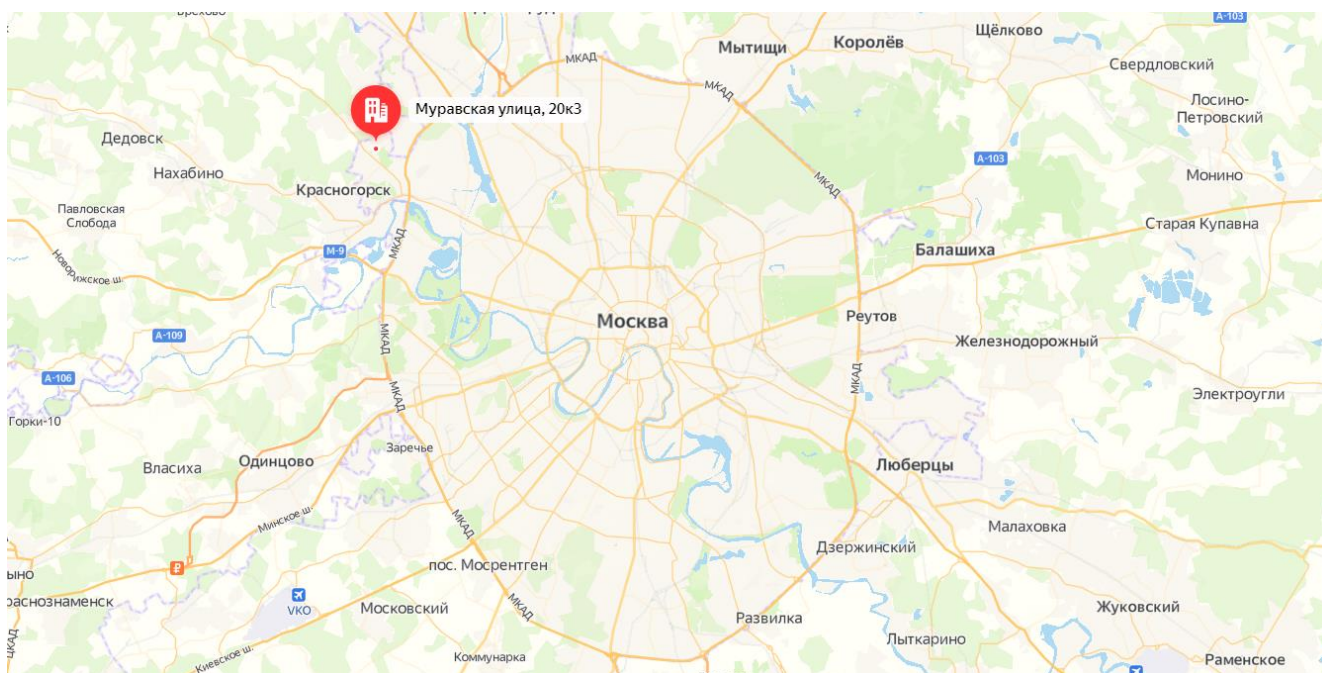
Рис. 1. Местоположение объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>)Рис. 2. Местоположение объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>)

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Показатель	Описание
Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8	
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование участка	Для малоэтажной застройки
Кадастровый (или условный) номер	77:08:0002001:258
Общая площадь участка, кв. м	154,7

Показатель	Описание
Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8	
Форма	Многоугольник
Инженерно-геологические, топографические характеристики	Ровное место, резких уклонов не наблюдается
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	Имеется возможность круглогодичного подъезда, заезд на земельный участок может предусматриваться
Ограждение территории участка	Нет
Наличие улучшений	Есть: заблокированный коттедж (жилой дом)
Общее состояние	Освоен
Дополнительная информация	-

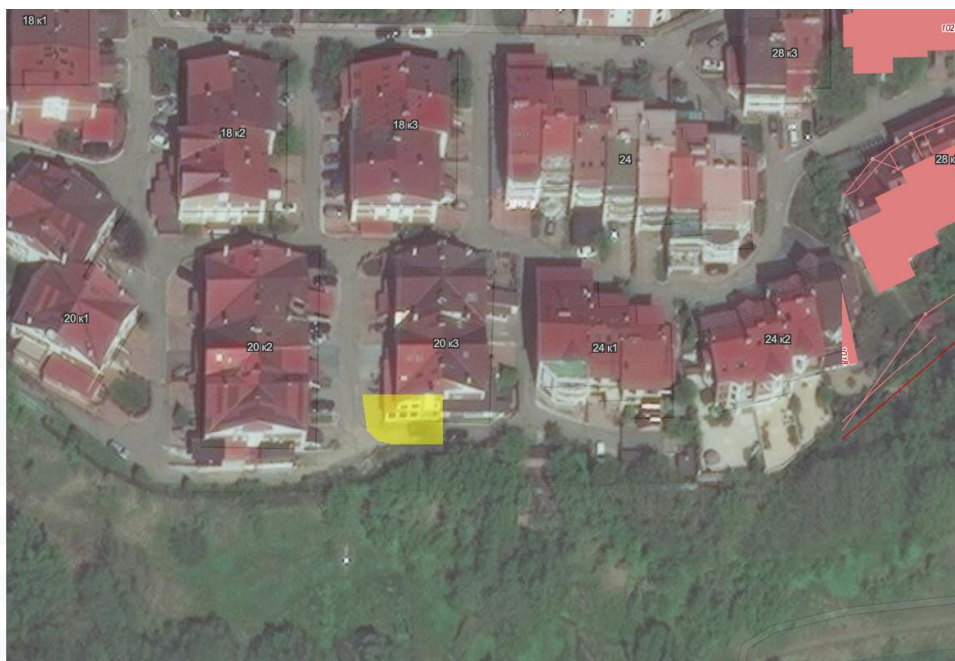
Таблица 3. Юридическое описание Объекта оценки

Показатель	Описание
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) прав на Объект оценки	Право собственности / Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 16.12.2019
Правообладатель(и) объекта оценки	Маев Сергей Филиппович

Земельный участок 77:08:0002001:258
г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8
объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования малоэтажных таунхаусов, блокированных жилых домов (1.2.2)

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:08:0002001:258
Кадастровый квартал:	77:08:0002016
Адрес:	г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8
Площадь, декларированная:	154,7 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования малоэтажных таунхаусов, блокированных жилых домов (1.2.2)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 058 816,3 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	01.01.2019

Рис. 3. Снимок с экрана характеристик объекта Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)


Земельный участок
 Дата обновления информации: 16.03.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:08:0002001:258
Дата присвоения кадастрового номера	05.06.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г Москва, ул Муравская, д 20, корпус 3, кв 8
Площадь, кв.м	154.7
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для малоэтажной застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1058816.30
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	М-08-014070/13
----------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77:08:0002001:258-77/051/2021-1 от 20.01.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 16.12.2019

Рис. 4. Снимок с экрана характеристик объекта Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

Таблица 4

Показатель	Описание
Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.	
Текущее использование	Для целей проживания
Кадастровый (или условный) номер	77:08:0002016:3089
Год постройки дома	2001
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Материал наружных стен	Кирпичные
Перекрытия этажей	Железобетон
Перегородки	Нет данных
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление
Количество этажей в здании	3
Общая площадь объекта оценки, кв. м	163,4

Показатель	Описание
Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.	
Жилая площадь, кв. м:	н/д
Подсобная (вспомогательного использования) площадь, кв. м	н/д
Высота потолка, м	н/д
Внутренне состояние отделки	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка
Аварийность	Дом не является ветхим и не находится в аварийном состоянии
Соответствие поэтажному плану БТИ	-
Поэтажный план	-
Дополнительная информация:	-

Таблица 5. Юридическое описание Объекта оценки

Показатель	Описание
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) прав на Объект оценки	Право собственности / Ипотека
Правообладатель(и) объекта оценки	Маев Сергей Филиппович


Помещение
 Дата обновления информации: 10.07.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:08:0002016:3089
Дата присвоения кадастрового номера	23.05.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8
Площадь, кв.м	163.4
Назначение	Жилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	18577679.67
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	4-2780623
Инвентарный номер	8

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-01/13-129/2001-456.2-1 от 24.08.2001
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 77:08:0002016:3089-77/009/2019-3 отсутствует

Рис. 6. Снимок с экрана характеристик объекта Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

Определение физического износа строения

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

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщик применял косвенный метод. Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица:

Таблица 6. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом*

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Согласно данному методу и визуальному осмотру здания Оценщик принимает износ здания в размере 10%.

*Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,

- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Анализ наиболее эффективного использования земли, как свободной, выполняется в следующих случаях:

- при необходимости отдельной оценки земельного участка;
- при выборе объектов для сравнительного подхода.

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободной, принимаются во внимание:

- категорию земель и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемых земельных участков;
- перспективы развития района, в котором расположены земельные участки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельных участков.

Поскольку объектами оценки являются земельные участки и индивидуальный жилой дом, то анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного, проводить нецелесообразно.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Типичными вариантами распоряжения существующей застройкой участка в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования.

Данный вариант юридически допустим и физически возможен. Существующее на дату проведения оценки состояние позволяет использовать его в текущем назначении.

2. Реконструкция или ремонт.

На стадии капитального ремонта или реконструкции производится возобновление потребительских свойств объекта недвижимости для дальнейшего его использования. При капитальном ремонте производится восстановление эксплуатационных показателей объекта недвижимости путем усиления или замены его изношенных конструкций и инженерных систем. Реконструкция связана с изменением эксплуатационных показателей путем улучшения архитектурной выразительности, повышения уровня инженерного оборудования, изменения планировки помещений, функционального назначения, а также физических характеристик здания. Решение о постановке здания на капитальный ремонт и реконструкцию принимается только в том случае, если производимые улучшения могут внести вклад в стоимость недвижимого имущества и продлить срок его экономической жизни. Данный вариант юридически допустим и физически возможен, но на основании визуального осмотра Оценщиком сделан вывод о том, что помещения не требуют проведения ремонтных работ.

3. Снос.

Исполнитель пришел к выводу, что в данном случае, снос улучшений не является финансово целесообразным, т. к. рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал своих эффективных конструктивных и экономических возможностей. Здание соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

Все три варианта юридически допустимы и физически возможны.

Вывод: в ходе анализа НЭИ было выявлено, что объект оценки можно использовать в качестве жилого строения без сноса существующих улучшений и без изменения целевого назначения земельного участка. Это использование будет являться юридически возможным, физически и финансово осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным, то есть будет наилучшим и наиболее эффективным использованием.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Основные экономические показатели России

(данные периодически уточняются)

зеленый – положительная динамика, красный – отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№		2020 г.		Янв-июнь 2021
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,8
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+4,1 янв-сент
		2020г.		Янв-сент 2021г.
		+/- % г/г		+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-1,7		+4,7
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,5		-4,3
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1		+6,0
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9		н/д
8.	- жилых помещений	+32,5		+29,7
9.	- нежилых помещений	-5,5		+18,1
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6		+36,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9		+5,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2		+4,4
13.	трубопроводного	-8,0		+7,2
14.	автомобильного	-1,4		+4,9
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1		+8,4
16.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-17,3		+18,8
17.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-20,7		+27,4
18.	Внешнеторговый оборот (январь-август 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)	-15,3		+37,8
19.	в том числе: экспорт товаров	-21,0		+44,0
20.	импорт товаров	-5,8		+29,2
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2021, руб.:			
22.	- номинальная	+6,0		+9,2
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5		+3,0
24.	Ключевая ставка с 25.10.2021г., %	+4,25		+7,5
25.	Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)	+5,7		+8,1

		(в текущих ценах)	
		2020/2019, %	2021/2020, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2021 г.	-29,6	+2,7р
27.	Кредиторская задолженность на 01.09	+2,4	+23,1
28.	просроченная		5,9 % от кредиторской задолжки
29.	Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.09	+0,3	+25,1
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.09	+9,2	+3,2
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.09	+4,5	+13,2
32.	Кредиты физическим лицам на 01.09	+4,9	+24,0
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+27,8
34.	- <u>средневзвешенная ставка</u>	8,7%	7,73% - повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-июль		
	- доходы	+1,8	+26,8
37.	- расходы	+13,2	-2,6
38.	- профицит, млрд. руб.	-4297,3	2361,9
39.	<u>Международные резервы</u> , на 22.10.21г. 621,6 млрд. долл. США	+15,4	+5,8
40.	<u>Фонд национального благосостояния</u> , на 01.10.21г. 191,02 млрд. долл. США	13,5	+10,8
41.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.10.21г. 58,6 млрд. долл. США		+16,5

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут

биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

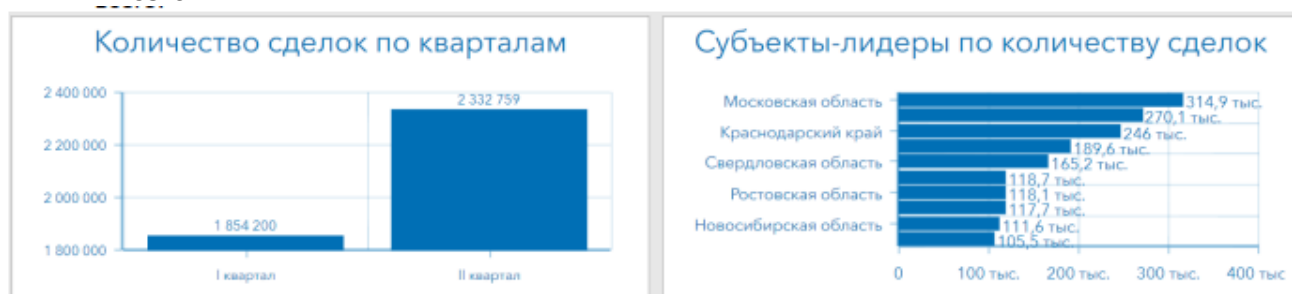
Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объемов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего:



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов и пр.).

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей

инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
3. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>. Анализ подготовлен

специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.11.2021 года. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>)

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные дома, садовые дома, коттеджи, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ, паркинги, гаражи, машиноместа, склады, складские помещения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершённые строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Существует классификация земельных участков по категориям и видам разрешенного использования. Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7) все земли делятся на категории, определяющие вид целевого назначения земли, а именно земли:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешено и на сельскохозяйственных землях и на земле населённого пункта.

Согласно исследованиям Лейфера Л.А. (автора и научного руководителя проекта Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг»): «классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель» ... «Поэтому исходя из анализа

фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице». Далее приведена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования (источник: Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг».)

Таблица 7. Классы земельных участков*

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	ВРИ 3,9, 10,11, 13
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	ВРИ 5,6, 7,17
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для сельскохозяйственного использования	ВРИ 15
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажных жилых домов. Земельные участки общежитий	ВРИ 1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2,4
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	ВРИ 8,14
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов. Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых) Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	ВРИ 3,5, 9,13

Существует более детальная классификация жилых домов[†]. К ним относятся:

1. Дачи

* Справочнику оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг».

[†] Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя».

Дача. Малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления: системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными строительными материалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревно небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

2. Дома

Дом - малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи: может располагать всеми необходимыми коммуникациями либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

3. Таунхаусы, в том числе:

Таунхаус - квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме представляющем собой несколько смежных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.

Дуплекс - бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи — свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

4. Коттеджи

Коттедж - малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.), площадью, как правило, свыше 100 кв.м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв.м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2 — 3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто - наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, рокарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

В табл. ниже представлены определенные сегменты рынка к объектам оценки.

Таблица 8. Определение сегмента рынка объектов оценки

Объект	Сегмент рынка
Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.	Улучшение относится к рынку жилой недвижимости (таунхаус). По характеру полезности – к условно-доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.
Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.	Земельный участок оценивается как незастроенный земельный участок, по факту застроенный земельный участок, по характеру полезности земельный участок относится к бездоходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – незастроенные земельные участки, класс земельного участка – земельный участок для малоэтажного строительства.

9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования

Рынок земельных участков Московского региона

Рынок загородной недвижимости оказался в числе тех сфер экономики, которые от пандемии только выиграли. В прошлом году многие самоизолировались на дачах, а последующее осознание того, что ситуация с заболеванием пришла всерьез и надолго, трансформировалось в повышенный спрос на участки под застройку. Растущий спрос потянул за собой цены. Специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР» проанализировали собственную базу участков под ИЖС, садоводство и огородничество и подсчитали, что за первые шесть месяцев 2021 года земля по основным транспортным направлениям Новой Москвы и Подмоскovie подорожала в среднем на 7,4% за сотку.

В отличие от рынка загородных домов, предложение на рынке участков за время пандемии только увеличилось. Похоже, большинство собственников, которые по разным причинам тянули с продажей земли, решили воспользоваться ситуацией и выгодно пристроить свой актив.

По данным Mirkvartir.ru, наиболее оборотистыми в этом плане проявили себя владельцы участков на самых дорогих направлениях области: на Рублево-Успенском шоссе сотка с начала года подорожала на 14,9%, а на Ильинском – на 15,5%. В результате ценник на Рублевке к июлю достиг значения 2,5 млн рублей за сотку, а на чуть менее раскрученном Ильинском – 1,78 млн рублей. Средний участок на этих направлениях обойдется в 52 млн и 16,7 млн рублей соответственно.

Восток и юго-восток области, как всегда, самые доступные. Средняя сотка на Егорьевском шоссе – аутсайдере списка – оказалась дешевле рублевской ровно в 31 раз. Чуть дороже оцениваются участки на Новорязанском и Горьковском шоссе.

За I полугодие текущего года «дешевая тройка» стала еще дешевле. Средний участок на Егорьевском направлении в среднем можно сторговать за 645 тысяч рублей, это на 0,8% дешевле зимней цены. А участки на Горьковской трассе подешевели за шесть месяцев на 4,1% – до 1,42 млн рублей. Кроме трех восточных направлений, отрицательный прирост отмечен также на Щелковском шоссе: –3,1% за сотку и –4,6% за наделю.

Дорогие западные трассы в основном прибавили более 10%. Помимо уже упоминавшихся Рублево-Успенского и Ильинского шоссе, это Осташковское, Киевское, Новорижское, Калужское, Боровское и Пятницкое направления.

В среднем по Подмоскovie и Новой Москве за сотку земли придется выложить 488 тысяч рублей, это на 7,4% дороже, чем зимой. Стоимость среднего участка составляет 6,1 млн рублей – на 5,1% выше ценников начала года.

«За время пандемии загородную жизнь оценили многие, особенно удаленщики, – говорит Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». – При этом крайне скудное предложение готовых домов, адекватных по критерию «цена-качество», переориентировало спрос на покупку земли, где выбор явно больше. Самые дорогие сегодня на рынке – это участки без подряда в коттеджных поселках с сопутствующей инфраструктурой. К более бюджетным продуктам можно отнести участки на землях сельхозназначения, не так давно переоформленные под ИЖС. Этот вариант не предполагает никакой инфраструктуры, в лучшем случае будут насыпаны дороги и подведено электричество. Ну и не стоит списывать со счетов бесконечное разнообразие предложений на вторичном рынке, включая покупку участков с ветхим домом под снос».

Цены на землю в Московском регионе по направлениям

№	Шоссе	Ср. цена за сотку, руб.	Прирост за полгода	Ср. цена участка, руб.	Прирост за полгода	Ср. площадь участка, сот.
1	Рублево-Успенское	2485410	14,9%	52152448	11,5%	21
2	Ильинское	1774692	15,5%	16675482	10,8%	10

№	Шоссе	Ср. цена за сотку, руб.	Прирост за полгода	Ср. цена участка, руб.	Прирост за полгода	Ср. площадь участка, сот.
3	Боровское	1407212	11,2%	10335065	7,0%	7
4	Осташковское	547831	13,6%	8284927	9,0%	15
5	Новорижское	455326	11,7%	5186197	5,3%	11
6	Киевское	454893	13,0%	4600926	5,6%	10
7	Калужское	419046	11,5%	4528796	6,5%	11
8	Волоколамское	399542	9,6%	4614770	6,1%	12
9	Пятницкое	399379	10,1%	3965208	9,8%	10
10	Ленинградское	396524	6,7%	4689332	7,7%	12
11	Ярославское	391241	8,6%	3998025	8,1%	10
12	Минское	369805	8,0%	3892407	5,7%	11
13	Можайское	357983	7,3%	3844992	5,2%	11
14	Дмитровское	344851	6,0%	3514792	1,7%	10
15	Варшавское	340667	5,1%	3301448	2,8%	10
16	М-4 Дон	329692	7,0%	3566825	7,9%	11
17	Щелковское	277428	-3,1%	2843886	-4,6%	10
18	Фряновское	221018	5,1%	2386924	4,0%	11
19	Рогачевское	156245	9,6%	1579286	8,7%	10
20	Симферопольское	132385	9,4%	1695683	2,5%	13
21	Носовихинское	132157	7,8%	1503086	2,8%	11
22	Каширское	122620	7,1%	1372585	9,8%	11
23	Горьковское	104762	-3,6%	1420954	-4,1%	14
24	Новорязанское	88763	-1,9%	970234	-1,0%	11
25	Егорьевское	81362	-4,4%	644703	-0,8%	8
	Среднее	487633	7,4%	6062759	5,1%	11

Источник: mirkvartir.ru

Анализ рынка загородной недвижимости в 2021г

Индекс цен на земельные участки в Московской области на период с 2018 по 2021гг с указанием средней стоимости 1 сотки земли



Источники информации:

<https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2021/07/12/otsutstvie-likvidnyh/>

<https://www.jskprodigy.ru/faq/investiczii-v-stroitelstvo/analiz-ryinka-nedvizhimosti-v-moskve-i-podmoskove-na-2021-god,-indeksy.html>

Анализ рынка загородной недвижимости

Пандемия коронавируса спровоцировала ажиотажный спрос на загородную недвижимость в прошлом году. В этом году пандемия продолжается, но покупать особо нечего – все более-менее ликвидное уже купили, а то, что осталось – либо слишком дорогое, либо некачественное, либо некачественное и дорогое одновременно. Но, возможно, в обозримом будущем ситуация улучшится.

Спрос vs предложение

Ажиотажный спрос на загородную недвижимость остался в прошлом году. По оценке владельца строительной компании «Дом Лазовского» Максима Лазовского, по сравнению с 2020 г. покупательская активность сократилась почти в два раза – «и это нормально, так как пиковые ситуации рынок должен проходить». Но и сейчас спрос неплохой – «на 35% выше, чем в 2019 г.». Ольга Магилина, заместитель генерального директора фи-девелоперской компании «Kaskad Недвижимость», также отмечает, что прошлогодний «высочайший» спрос был «нетипичным», а сейчас «уровень спроса и объем заключаемых сделок стабилизировался на уровне двухлетней давности или незначительно выше».

По данным «Инкома», который мониторит весь загородный рынок московского региона, в этом году спрос действительно ниже, чем в прошлом (что ожидаемо), но не драматически: в Московской области количество проданных объектов с начала 2021 г. сократилось на 8,1% в годовом выражении, в Новой Москве, где рынок на порядок меньше, – на 31,7%.

При этом предпочтения покупателей остаются примерно такими же, как и прошлой весной, когда история с коронавирусом только начиналось, – люди ищут максимально готовое жилье, где можно жить прямо сейчас. Доля участков без подряда (УБП) в спросе снизилась за год на 2,6% в Подмоскowie и на 14% в Новой Москве. А доля коттеджей и участков с подрядом, наоборот, увеличились – на 5,4% в Московской области и на 8,3% в Новой Москве. Популярность таунхаусов и дуплексов также возросла – на 0,6% и 10,4% соответственно.

«Лучше всего продаются привлекательные проекты с застройкой. Среди них спрос серьезно превышает предложение. В сегменте участков без подряда предложение превышает спрос примерно в три раза», – говорит руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов.

Все дело в том, что структура предложения на «загородке» очень далека от предпочтений покупателей. Прежде всего в Подмоскowie, где УБП формируют 78% предложения, а на коттеджи с таунхаусами приходится всего 32% рынка. Как следствие, подавляющее большинство подмосковных покупателей – 72% – не могут найти на рынке подходящий по цене и качеству готовый объект и в итоге приобретают УБП.

Предложение на первичном рынке в Подмоскowie

Общие показатели	2020 год	2021 год	Год
Кол-во поселков, шт.	778	737	-5,3%
Участки без подряда	76%	78%	2%
Коттеджи/участки с подрядом	23%	22%	-0,6%
Таунхаусы/дуплексы	13%	10%	-2,8%
Малозэтажные дома	7%	4%	-3%
Кол-во объектов, шт.	44 914	43 024	-4,2%

Источник: «Инком-Недвижимость»

В Новой Москве ситуация лучше: на УБП приходится 36% предложения, на коттеджи и таунхаусы – 73%. Поэтому и структура спроса там другая: участки без подряда приобретают лишь 25% покупателей, коттеджи и таунхаусы – 62%.

Предложение на первичном рынке в Новой Москве

Общие показатели	2020 год	2021 год	Год
Кол-во поселков, шт.	59	45	-23,7%
Участки без подряда	44%	36%	-8,5%
Коттеджи/участки с подрядом	51%	51%	0,3%
Таунхаусы/дуплексы	32%	22%	-10%
Малозэтажные дома	15%	11%	-4%
Кол-во объектов, шт.	2268	1255	-46%

Источник: «Инком-Недвижимость»

В Новой Москве в продаже в 2021 г. появились два поселка (в 2020 г. ни одного), оба с застройкой - коттеджи и МЖД. А вот в Подмоскowie покупатели и застройщики пока продолжают существовать в параллельных вселенных. По данным «Инкома», с начала 2021 г. загородный рынок области пополнился 25 посёлками, 19 из которых представляют собой участки без подряда. Застройка планируется только в шести поселках: три поселка с коттеджами, по одному с таунхаусами и малоэтажными домами, еще в одном поселке предлагают и таунхаусы, и МЖД.

Ситуация усугубляется тем, что, хотя формально объем предложения в области сократился лишь на 4,2% по сравнению с I полугодием 2020 г., практически все, что не было продано в прошлом году, представляет собой неликвид.

«Вторая половина 2020 г. принесла ажиотажный спрос на недвижимость, и практически все ликвидное и условно-ликвидное приложение рынок поглотил. Можно с абсолютной уверенностью сказать, что, если что-то не продавалось осенью прошлого года, — это практически невозможно продать», - отмечает Ольга Магилина.

Дмитрий Таганов полностью согласен с коллегой: «За период 2020 г. и первой половины 2021 г. экспозиция первичной «загородки» существенно сократилась. Лоты, которые остались на рынке на сегодняшний день, можно считать неликвидом».

Максим Лазовский советует особенно тщательно проверять перед покупкой УБП: «Наибольшие проблемы с земельными участками – тут каждый второй вариант имеет обременения».

Цены

Высокий спрос на «загородку», естественно, привел к росту цен. По оценке Ольги Магилиной, загородная недвижимость на первичном рынке за год подорожала на 32-35%. «Наибольший темп роста пришелся на вторую половину зимы и весну 2021 г. Сейчас цены продолжают расти, естественным образом реагируя на рост себестоимости строительства. Но темпы роста замедляются. Можно сказать, мы приближаемся к ценовому плато, которого достигнем уже летом», - прогнозирует Магилина.

Цены на первичном рынке загородной недвижимости в МО в млн. рублей

Общие показатели	2020 год	2021 год	Динамика
Средняя стоимость объекта млн. рублей	5	8	60%
Участки без подряда	2,5	3,7	48%
Коттеджи/участки с подрядом	24,9	24,4	-0,2%
Таунхаусы/дуплексы	12,3	15,2	23,6%
Малозэтажные дома	7,8	7,4	-5%

Источник: «Инком-Недвижимость»

Цены на первичном рынке загородной недвижимости в Новой Москве в млн. рублей

Общие показатели	2020 год	2021 год	Динамика
Средняя стоимость объекта млн. рублей	15,9	26,2	64,8%
Участки без подряда	6,5	6,7	3%
Коттеджи/участки с подрядом	39,1	89,5	128,9%
Таунхаусы/дуплексы	20,2	40,2	99%
Малозэтажные дома	8,8	17,5	98,9%

Источник: «Инком-Недвижимость»

«Инком» приводит еще более впечатляющие цифры: средняя стоимость подмосковного лота за год выросла на 60%, новомосковского – на 64,8%. Больше всего подорожали сегменты, предполагающие застройку в Новой Москве, – на 100% и больше.

По мнению Максима Лазовского, до конца года цены прибавят еще не более 7-10% с учетом инфляции.

Главной проблемой загородной рынка остаётся острый дефицит институциональных застройщиков, большинство из которых покинули рынок после кризиса 2008 г., и, соответственно, нехватка проектов с застройкой. Однако льготная ипотека на ИЖС и распространение механизма проектного финансирования и эскроу на загородный рынок, возможно, переломит ситуацию.

Дмитрий Таганов возлагает большие надежды прежде всего на субсидируемую ипотеку: «Ее результатами станут массовый выход на рынок новых малозэтажных проектов, трансформация проектов с участками без подряда (УБП) в проекты с застройкой. В первую очередь это будут коттеджи, во вторую — таунхаусы».

Об интересе к загородному рынку уже заявили такие крупные девелоперы, как «Инград», ПИК и «Крост». Правда, ни одного проекта эти застройщики еще не вывели, но девелопмент – всегда дело не быстрое.

Источник информации: <https://www.irn.ru/articles/41525.html>

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

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков:

1. Передаваемые имущественные права.

Данный фактор характеризует полноту прав на участок. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

На рынке к продаже предлагаются земельные участки, находящиеся на праве собственности и на праве аренды. Разница в стоимости земельного участка, находящегося в собственности и находящегося в долгосрочной аренде, определяется разницей между справедливой стоимостью земли и стоимостью выкупленного права аренды с учетом текущих платежей, а также рисками уменьшения доходов арендатора вследствие неких действий собственника по изменению ставок арендной платы и незаключения договора аренды в будущем.

2. Условия финансирования

Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.

К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.

3. Торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в России применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: скидку на торг.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов.

4. Дата продажи/предложения (изменение цен во времени)

Дата предложения оказывает существенное влияние на стоимость, так как рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

5. Местоположение

Цена продажи/предложения недвижимости зависит от района (округа) расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Удаленность от МКАД. Земельные владения с одинаковыми условиями будут иметь разницу в цене в зависимости от отдаленности от МКАД. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Направление. Наиболее высокие цены на земельные участки отмечают эксперты на западном и северо-западном направлениях (Минское, Рублево-Успенское, Новорижское, Волоколамское), самые «дешевые» направления – это восточное и юго-восточное (Нижегородское, Щелковское, Новорязанское).

6. Категория земель

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

7. Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования может подразумевать возведение строений, посадку растительности и полевые работы, всё это требует соответствия качества почв и особенностей рельефа существующим стандартам. Оттого эти критерии не могут не влиять на оценку территории.

8. Форма и рельеф

Форма участка должна быть удобной, желательно прямоугольной или квадратной. К примеру, участок может быть большой по площади, но настолько узкий, что расположить на нем жилые и нежилые строения по установленным санитарным нормам будет просто невозможно. Такая же проблема может быть с треугольными участками. Поэтому хороший «прямоугольник» стоит дороже «треугольника».

Учитывая рельеф местности (равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%) , горный (более 20%)), некоторые участки межаются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость. Например: узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов; строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен; неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично. Участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами. Если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала.

9. Наличие улучшений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов

10. Площадь

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади земельного участка стоимость одного кв. метра (сот.) при прочих равных условиях снижается.

11. Наличие коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка. Заведенные на участок коммуникации удорожают цену земли. Потенциальный покупатель, приобретающий земельный участок неоснащенный инженерными коммуникациями, будет вынужден нести определенные затраты на присоединение к сетям инженерных коммуникаций.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых улучшений на земельном участке (дач, домов, коттеджей):

1. Передаваемые имущественные права.

Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость.

2. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.

3. Условия финансирования

Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.

4. Торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в России применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: скидку на торг. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого

типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов.

5. Дата продажи/предложения (изменение цен во времени)

Дата предложения оказывает существенное влияние на стоимость, так как рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

6. Местоположение

Цена продажи/предложения недвижимости зависит от района (округа) расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Удаленность от МКАД. Земельные владения с одинаковыми условиями будут иметь разницу в цене в зависимости от отдаленности от МКАД. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Направление. Наиболее высокие цены на земельные участки отмечают эксперты на западном и северо-западном направлениях (Минское, Рублево-Успенское, Новорижское, Волоколамское), самые «дешевые» направления – это восточное и юго-восточное (Нижегородское, Щелковское, Новорязанское).

7. Материал стен

Капитальность зданий – важнейший технический, экономический фактор, влияющий на стоимость объекта. Чем современнее и экологичнее материалы, из которого построен дом, тем более привлекательной для покупателей является объект. Традиционно, дома построенные из монолитного железобетона или кирпича ценятся на выше, чем здания, построенные из панелей или бетонных блоков. Дома с панельными стенами отличается низкая тепло- и звукоизоляция. Жилые здания из монолитного железобетона считаются наиболее качественными. Помимо хороших эксплуатационных характеристик самого материала, преимуществом является возможность свободной планировки квартиры. В свою очередь кирпичные стены такой возможности не дают.

8. Физическое состояние улучшения

Данная корректировка отражает разницу в физическом состоянии долгоживущих элементов (фундамента, стен, перекрытий и покрытий), короткоживущих элементов (кровли, проемов, полов, и инженерного оборудования) объектов оценки и объектов-аналогов. Чем лучше состояние долгоживущих элементов, тем выше стоимость объекта.

9. Уровень отделки внутренних помещений

Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов. Тип отделки указывает насколько качественная отделка в доме.

10. Коммуникации

Заведенные на участок и подключенные к строению коммуникации удорожают цену объекта. Потенциальный покупатель, приобретающий объект неоснащенный инженерными коммуникациями, будет вынужден нести определенные затраты на присоединение к сетям инженерных коммуникаций.

11. Наличие движимого имущества при продаже

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

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

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

12. Наличие дополнительных строений

Хозяйственные постройки - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд. Наличие дополнительных хозяйственных построек увеличивает стоимость предложения.

9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

1. Земельный участок является застроенным земельным участком, по характеру полезности – к бездоходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – незастроенные земельные участки, класс земельного участка – земельный участок для малоэтажного строительства.

2. Жилой дом относится к рынку жилой недвижимости (таунхаус). По характеру полезности – к условно-доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

10. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Объектами оценки являются:

1. Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.

2. Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации представлена в таблице ниже.

Таблица 9. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации*

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, можно сделать вывод, что срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому может составить от 2 до 4 месяцев[†]. Следовательно, ликвидность данного имущества характеризуется как средняя.

* Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» подготовленные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков, Москва 2008г.

[†] Данные выводы отражают только наше мнение, несут исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

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

11.1. Термины и определения

Рыночная стоимость Объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчуждён 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.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки.

Ликвидационная стоимость Объекта оценки – стоимость Объекта оценки в случае, если Объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Срок экспозиции Объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за Объект оценки или его аналог.

Аналог Объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам Объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки – величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

11.2. Процесс оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего 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.

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.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик* пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного)

* <http://old.appraiser.ru/discuss/>

является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

11.3. Методология расчета рыночной стоимости земельного участка

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы: затратный, сравнительный и доходный.

11.3.1. Описание затратного подхода для оценки земельного участка

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование

объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

11.3.2. Описание сравнительного подхода для оценки земельного участка

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя

оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

11.3.3. Описание доходного подхода для оценки земельного участка

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

11.4. Методология расчета рыночной стоимости улучшения

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход

В процессе работы оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.

11.4.1. Описание затратного подхода для оценки улучшения

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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 основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости или стоимости замещения

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

3. Метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструктивным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

4. Индексный способ.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

11.4.2. Описание сравнительного подхода для оценки улучшения

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода.

Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

В рамках сравнительного подхода при оценке недвижимости, расположенной на земельных участках, применяются следующие методы:

1. *Метод рыночных сравнений* (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод сравнительного анализа, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов. Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Корректировка цены аналога по ценообразующему фактору основывается на принципе вклада.

Основные этапы метода рыночных сравнений

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений, как правило, используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

2. *Метод валового рентного мультипликатора*

Валовый рентный мультипликатор (GRM), также известный как мультипликатор валового дохода (gross income multiplier (GIM)). Это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовый рентный мультипликатор применяется для

объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовый доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

а) оценивается валовый доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;

б) подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;

в) вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;

г) по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;

д) определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;

е) рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта. Вероятная рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$C_n = \text{ПВДоц} (\text{ДВДоц}) * \text{ВРМср}, \text{ где}$$

C_n — расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта;

ПВДоц — потенциальный валовый доход от оцениваемого объекта;

ДВДоц — действительный валовый доход от оцениваемого объекта ВРМср — валовой рентный мультипликатор;

Ца — как цена продажи аналогичного объекта недвижимости присутствует для сравнения и определения сравнительной оценки.

GRM считается рыночным методом оценки объекта приносящей доход собственности, поскольку данный показатель учитывает продажные цены и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета GRM положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

11.4.3. Описание доходного подхода для оценки улучшения

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

Принципе ожидания утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Капитализация дохода — это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \text{ или } V = \frac{I}{R}, \text{ где}$$

$C(V)$ — стоимость недвижимости;

$ЧД(I)$ — ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

$K(R)$ — норма дохода или прибыли — это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации — норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации — это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Основные этапы оценки данным подходом:

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

2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.

4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

В рамках доходного подхода при оценке улучшений на земельных участках применяются следующие методы:

1. Метод прямой капитализации дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков — доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется:

— если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

— потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

2. Метод дисконтирования потока денежных средств

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется метод ДДП:

— когда предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

— имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

— потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

— оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;

— объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

11.5 Согласование результатов оценки

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

11.6 Обоснование отказа от применения подходов при оценке земельного участка

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении земельного участка.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков. В основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, а значит величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом. Таким образом, Оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным, Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета рыночной стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков в ближайшем окружении Объекта оценки выявлена информация по предложениям участков, аналогичных оцениваемому земельному участку. В связи с этим, Оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

ВЫВОД: таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки рыночной стоимости Объекта оценки, применялся сравнительный подход (метод сравнения продаж).

11.7 Обоснование отказа от применения подходов при оценке улучшения на земельном участке

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затраты на строительство жилых зданий в регионе расположения объекта оценки не отражают их адекватно реальную стоимость, поскольку стоимость

варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости, не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.

В связи с этим, Оценщик считает невозможным применение затратного подхода (при оценке рыночной стоимости улучшения земельного участка).

Сравнительный подход. Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка улучшения на земельном участке. В данном отчете Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В связи с этим, Оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (при оценке рыночной стоимости улучшения земельного участка).

Доходный подход. Несмотря на существующий рынок аренды земельных участков и загородных домов, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным.

В связи с этим, Оценщик считает невозможным применение доходного подхода (при оценке рыночной стоимости улучшения земельного участка).

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

В рамках данного отчета об оценке, оценщик используется сравнительный подход для расчета стоимости объекта оценки (**метод сравнения продаж**)

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов **Оценщик использовал данные по ценам предложений** (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее

рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор единицы сравнения - единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью, как способ передачи информации эффективным и понятным способом. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. В данном Отчете объектом оценки является земельный участок. Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости земельных площадей, является стоимость «сотки» (100 кв.м). Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 сотки площади объектов.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки.

При реализации данного метода используют процентные 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.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были **выделены следующие элементы сравнения:**

- Передаваемые имущественные права.
- Условия финансирования.
- Торг.
- Дата продажи/предложения (изменение цен во времени).
- Местоположение.
- Категория земель.
- Вид разрешенного использования.
- Форма и рельеф.
- Наличие улучшений.
- Площадь.
- Наличие коммуникаций или перспектива их проведения.

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода представлен в табл. ниже настоящего Отчета.

Таблица 10. Расчет стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Источник информации			https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/266432936/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/266433329/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/257511155/
Цена предложения	руб.		5 200 000	5 800 000	5 200 000
Общая площадь	сот.	1,547	6,53	6,64	6,00
Стоимость предложения за единицу площади	руб./сот.		796 325	873 494	866 667
Инженерные коммуникации		Условно по границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		796 325	873 494	866 667
Условия финансирования		Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		796 325	873 494	866 667
Дата предложения (дата проведения оценки)		16.12.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		796 325	873 494	866 667
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка	%		-24,0	-24,0	-24,0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		605 207	663 855	658 667
Местоположение		г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково деревня	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково деревня	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково деревня
Корректировка	%		5	5	5
Скорректированная стоимость	руб./сот.		635 467	697 048	691 600
Удаленность от МКАДа		5-10 км	5-10 км	5-10 км	5-10 км
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		635 467	697 048	691 600
Направление по шоссе		Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		635 467	697 048	691 600

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		635 467	697 048	691 600
Вид разрешенного использования		Для малоэтажной застройки	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		635 467	697 048	691 600
Форма и рельеф		Не имеет особенностей	Не имеет особенностей	Не имеет особенностей	Не имеет особенностей
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		635 467	697 048	691 600
Площадь участка	сот.	1,55	6,5	6,6	6,0
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./сот.		635 467	697 048	691 600
Наличие охраняемой территории		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		635 467	697 048	691 600
Наличие улучшений		Условно нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		635 467	697 048	691 600
Для выводов					
Общая чистая коррекция	%		-19,0	-19,0	-19,0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		635 467	697 048	691 600
Коэффициент вариации			4%		
Общая валовая коррекция	%		29,0	29,0	29,0
Весовой коэффициент			0,34	0,33	0,33
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./сот.		672 968		
Площадь оцениваемого земельного участка	сот.		1,547		

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	руб.		1 041 081		
Рыночная стоимость земельного участка, округленно	руб.		1 041 000		

Обоснование корректировок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Поправка на передаваемые имущественные права

Цены на земельные участки, предлагаемые на праве собственности и праве аренды различны. Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки. В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Поправка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме, т.е. типичные условия финансирования), корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на дату предложения (изменение цен во времени)

Корректировка на время продажи учитывает изменения уровня цен, которые произошли на рынке, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Рост цен на недвижимость зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, в связи с этим корректировка не вводилась.

Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Корректировка применяется в тех случаях, когда ожидается снижение первоначальной цены предложения по итогам переговоров между покупателем и продавцом. Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Величина корректировки на торг рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 25%. Корректировка вводилась в размере -24% для всех объектов-аналогов.

Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости недвижимого имущества в зависимости от местоположения.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от МКАД;
- направление по шоссе.

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,10	1,05	1,19

Источник: СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ) 4-Е ИЗДАНИЕ, 2021 г.

Все объекты-аналоги и объект оценки расположены в одной части района, удаленности от МКАД, направлению по шоссе и характеризуются сопоставимым удобством использования с точки зрения эксплуатации. В связи с этим корректировка вводилась в минимальном значении +5% для всех объектов-аналогов.

Поправка на категорию земель

Категория земель объекта оценки – земли населенных пунктов. Аналоги имеют аналогичную категорию земли. Корректировка не вводилась.

Поправка на вид разрешенного использования

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования (см. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ статья 7). Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешено и на сельскохозяйственных землях и на земле населённого пункта. По словам Лейфера Л.А. (автора и научного руководителя проекта Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение»): «классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель» «Поэтому исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице». Вышеизложенное не противоречит мнениям экспертов, поэтому эксперты руководствовались классификацией земельных участков, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». Ниже приведена часть таблицы соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования взятая из вышеуказанного справочника.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2,4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

Согласно данной классификации объект оценки и объекты-аналоги принадлежат к идентичному классу. Корректировка по данному параметру не требуется.

Поправка на форму и рельеф

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель с/х назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земель с/х назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,68	0,91	0,80
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,25	1,16
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,40	1,24

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Поправка на площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков под ИЖС, расположенных в
Москве и Московской области**

Таблица 28

Земельные участки под ИЖС		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35	1,39
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,18	1,22
	3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II, под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка не вводится, так как категория земельных участков согласно классификации вышеупомянутого источника «<1500» кв.м.

Поправка на наличие улучшений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,82	0,96	0,90

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

* нижняя граница значений – плотно-застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома

* верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2547-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а объекты-аналоги не застроены.

Поправка на наличие коммуникаций или перспектива их проведения

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,25	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.

2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2556-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Корректировка не вводилась объект оценки оценивается как условно свободный от коммуникаций и строений, объекты-аналоги не имеют коммуникаций.

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K_i = (1 + BK_1 + BK_2 + \dots + BK_i) / n - BK_i, \text{ где}$$

K_i – весовой коэффициент i -го аналога;

BK_1, BK_2, BK_i – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях.

Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8, на основе сравнительного подхода составит, округленно:

1 041 000 (Один миллион сорок одна тысяча) руб.

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным 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 оцениваемого объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

В рамках данного отчета об оценке, оценщик используется сравнительный подход для расчета стоимости объекта оценки (**метод сравнения продаж**)

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

6. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

7. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

8. Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

9. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;

10. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов **Оценщик использовал данные по ценам предложений** (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор единицы сравнения - единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью, как способ передачи информации эффективным и понятным способом. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости площадей индивидуальных домов является стоимость 1 кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м площади объектов.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки.

При реализации данного метода используют процентные 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.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были **выделены следующие элементы сравнения:**

- Передаваемые имущественные права
- Условия финансирования
- Дата предложения (дата проведения оценки)
- Разница между стоимостью предложения и ценой продажи
- Местоположение
- Удаленность от МКАДа
- Направление по шоссе
- Общая площадь улучшения
- Материал стен улучшения
- Физическое состояние улучшения
- Уровень отделки внутренних помещений
- Коммуникации
- Наличие движимого имущества при продаже
- Наличие дополнительных строений

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в табл. ниже настоящего Отчета.

Таблица 11. Расчет стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Источник получения информации			https://www.cian.ru/sale/suburban/265083597/	https://www.cian.ru/sale/suburban/257552872/	https://www.cian.ru/sale/suburban/265156568/
Цена предложения	руб.		36 700 000	50 000 000	29 950 000
Величина земельного участка	сот.		2,00	2,33	1,00
Корректировка	руб.		-1 345 936	-1 568 015	-672 968
Скорректированная стоимость улучшения без учета стоимости земельного участка	руб.		35 354 064	48 431 985	29 277 032
Общая площадь улучшений	кв.м	163,4	300,0	356,8	218,0
Стоимость предложения за единицу площади	руб./кв.м		117 847	135 740	134 298
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		117 847	135 740	134 298
Условия финансирования		Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		117 847	135 740	134 298
Дата предложения (дата проведения оценки)		16.12.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		117 847	135 740	134 298
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка	%		-3	-3	-3
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		114 312	131 668	130 269
Местоположение		Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8	Москва, СЗАО, р-н Митино, Муравская ул., 12	Москва, СЗАО, р-н Митино, Муравская ул., 20К1	Москва, СЗАО, р-н Митино, Муравская ул., 28К4
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		114 312	131 668	130 269
Удаленность от МКАДа		5-10 км	5-10 км	5-10 км	5-10 км
Корректировка			0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		114 312	131 668	130 269

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Направление по шоссе		Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе
<i>Корректировка</i>			0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м		114 312	131 668	130 269
Общая площадь улучшения	кв.м	163,4	300,0	356,8	218,0
<i>Корректировка</i>	%		10	10	10
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м		125 743	144 835	143 296
Материал стен улучшения		Кирпичное здание	Кирпичное здание	Кирпичное здание	Кирпичное здание
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м		125 743	144 835	143 296
Физическое состояние улучшения		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м		125 743	144 835	143 296
Уровень отделки внутренних помещений		Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м		125 743	144 835	143 296
Коммуникации		Водоснабжение, отопление, газоснабжение, канализация	Водоснабжение, отопление, газоснабжение, канализация	Водоснабжение, отопление, газоснабжение, канализация	Водоснабжение, отопление, газоснабжение, канализация
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м		125 743	144 835	143 296
Наличие движимого имущества при продаже		Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м		125 743	144 835	143 296
Наличие дополнительных строений		Условно нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка</i>	%		0,0	0,0	0,0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м		125 743	144 835	143 296
Для выводов					
Общая чистая коррекция	%		7,0	7,0	7,0
Скорректированная стоимость	руб.		125 743	144 835	143 296
Коэффициент вариации	%		6%		
Общая валовая коррекция	%		13,0	13,0	13,0
Весовой коэффициент			0,33	0,34	0,33

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб.		138 026		
Площадь оцениваемого улучшения	кв.м.		163,40		
Рыночная стоимость оцениваемого улучшения	руб.		22 553 448		
Рыночная стоимость оцениваемого улучшения, округленно	руб.		22 553 000		

Обоснование корректировок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировка на величину земельного участка

Расчет величины корректировки на размер земельного участка выполнялся по следующей формуле:

$$K_{зу} = -S * C_{сот}, \text{ где:}$$

$K_{зу}$ - величина корректировки на размер земельного участка, ден.ед.;

S - размер земельного участка в составе объекта-аналога, соток;

$C_{сот}$ - рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки, ден.ед./сотку.

Так как все объекты-аналоги имеют одинаковое разрешенное использование земельных участков, имеют схожее местоположение, то Оценщик в качестве величины стоимости 1 сотки земли взял значение, определенное в сравнительном подходе (см. табл. 12).

Корректировка вводилась в соответствии с приведенной выше формулой для каждого объекта-аналога.

Поправка на передаваемые имущественные права

Цены на недвижимость, предлагаемые на праве собственности и праве аренды различны.

Исходя из допущений и ограничений объект недвижимости оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на объект оценки, то объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки. В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Поправка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме, т.е. типичные условия финансирования), корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на дату предложения (изменение цен во времени)

Корректировка на время продажи учитывает изменения уровня цен, которые произошли на рынке, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Рост цен на недвижимость зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, в связи с этим корректировка не вводилась.

Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Корректировка применяется в тех случаях, когда ожидается снижение первоначальной цены предложения по итогам переговоров между покупателем и продавцом.

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Величина корректировки на торг рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 6%. Корректировка вводилась в размере -3% для всех объектов-аналогов.

Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости недвижимого имущества в зависимости от местоположения.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от МКАД;
- направление по шоссе.

Все объекты-аналоги и объект оценки расположены в одной части района, удаленности от МКАД, направлению по шоссе и характеризуются сопоставимым удобством использования с точки зрения эксплуатации. В связи с этим корректировка не вводилась.

Поправка на общую площадь улучшений

С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м. площади уменьшается. Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Матрицы коэффициентов

Таблица 49

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы		аналог					
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,20	1,33	1,46	1,53
	50-100	0,92	1,00	1,10	1,22	1,34	1,40
	100-200	0,83	0,91	1,00	1,10	1,22	1,27
	200-400	0,75	0,82	0,91	1,00	1,10	1,15
	400-800	0,68	0,75	0,82	0,91	1,00	1,04
	≥800	0,66	0,72	0,79	0,87	0,96	1,00

Таблица 50

4. Коттеджи		аналог				
Площадь, кв.м		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,13	1,26	1,40	1,46
	100-200	0,88	1,00	1,11	1,24	1,29
	200-400	0,80	0,90	1,00	1,11	1,16
	400-800	0,72	0,81	0,90	1,00	1,04
	≥800	0,69	0,78	0,86	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя (под ред. Лейфера Л.А.)

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов применялась в размере +10% для всех объектов-аналогов.

Поправка на материал стен улучшения

Считается, что кирпичные дома стоят дороже, чем деревянные (брус, панели и т.д.) в связи с большим сроком жизни здания, его теплоты и т.д. Капитальность зданий – важнейший технический, экономический фактор, влияющий на стоимость объекта.

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией была взята на основании исследований НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,00	1,06	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,95	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) облицованные	0,75	0,87	0,81
4	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные дощатые или многослойные панели	0,60	0,75	0,67

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/226-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2021-g/2517-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Поправка на физическое состояние улучшения

Данная корректировка отражает разницу в физическом состоянии долгоживущих элементов (фундамента, стен, перекрытий и покрытий), короткоживущих элементов (кровли, проемов, полов, и инженерного оборудования) объектов оценки и объектов-аналогов. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,92	1,01	0,96
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,67	0,88	0,76
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,26	0,59	0,40
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,18	0,28	0,22

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/232-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-15-10-2021-g/2600-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Поправка на уровень отделки внутренних помещений

Состояние внутренней отделки напрямую влияет на стоимость, так как необходимость проводить ремонт требует не только дополнительных финансовых вложений, но и дополнительного времени на его проведение. Другими словами – чем лучше состояние внутренней отделки объектов, тем оно привлекательнее. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,08	1,18	1,13
На внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,68	0,81	0,73
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование – эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и оштукатуренные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки – подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов, ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование – улучшенного класса качества	1,02	1,11	1,06
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатуренные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки – подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы – из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,12	1,24	1,18

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/232-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-15-10-2021-g/2592-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Корректировка не вводилась.

Поправка на коммуникации

Наличие проведенных инженерных коммуникаций является важнейшим фактором, определяющим стоимость объектов. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	1,04	1,06	1,05
2	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,85	0,94	0,89
3	Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,92	0,98	0,95
4	Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,82	0,93	0,87
5	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/226-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2021-g/2523-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Поправка на наличие движимого имущества при продаже

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

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

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	0,99	1,03	1,01
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/226-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2021-g/2526-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Корректировка не вводилась.

Рыночная стоимость объекта оценки: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8, на основе сравнительного подхода, составляет, округленно: 22 553 000 (Двадцать два миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи) руб.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в московском регионе Объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной Объекта оценки, которая после округления составила:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, округленно
Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8	Не применялся	22 553 000 (Двадцать два миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи) руб.	Не применялся	22 553 000 (Двадцать два миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи) руб.
Вес	-	1	-	
Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8	Не применялся	1 041 000 (Один миллион сорок одна тысяча) руб.	Не применялся	1 041 000 (Один миллион сорок одна тысяча) руб.
Вес	-	1	-	

15. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество, и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих «рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана *двумя методами*:

1. Прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

2. Косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденной продажи. **Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).**

Косвенный метод определения ликвидационной стоимости, формализующийся в следующем виде:

Ликвидационная стоимость = Рыночная стоимость – Скидка на факт вынужденной продажи

Как показывает практика, скидка на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 10 до 40%. Безусловно, значение поправочного коэффициента может быть и иным, в зависимости от конкретных условий ликвидации. В любом случае расчет данного коэффициента предполагает обоснование и выделение факторов, определяющих снижение рыночной стоимости каждого конкретного вида имущества.

Для того чтобы перейти от стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

1-ый фактор: учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта;

С_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации;

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в

результате ускоренной реализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции (C_p) равна:

$$C_p = C_y + D = C_y + C_y * ((1 + R)^t - 1) = C_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t, \text{ где:}$$

$$t = t_P - t_L$$

t_P - срок реализации объекта по стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день;

t_L - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объект оценки.

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументов:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Принимая во внимание то, что все расчеты, проводимые в рамках настоящего отчета, осуществляются в российских рублях, необходимо рассчитать значение безрисковой ставки в рублевом выражении. В качестве таковой Оценщик принял долгосрочную ставку значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (данные сайта http://www.cbr.ru/hd_base/zcys_params/) по состоянию на дату проведения оценки (17 декабря 2021 г.) – 8,45%.

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

08.12.2021 - 15.12.2021

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
15.12.2021	7,80	8,10	8,32	8,48	8,77	8,80	8,73	8,65	8,57	8,50	8,47	8,45

Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Риски вложения в объект недвижимого имущества

Они подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависящий от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания в котором расположен объект оценки, криминальные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

В следующей таблице представлен расчет премии за риск вложений в объект оценки.

Таблица 12. Расчет поправки на риск вложений в объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1								
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1									
Ускоренный износ объекта оценки	статичный	1										
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный		1									
Криминальные факторы	динамичный		1									
Финансовые проверки	динамичный		1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1									
Количество наблюдений		2	6	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10										
Количество факторов		10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		1										

Премия за низкую ликвидность

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый объект, и схожих по основным характеристикам.

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации представлена в таблице ниже.

Таблица 13. Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации⁷

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, можно сделать вывод, что срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому может составить от 2 до 4 месяцев⁸. Следовательно, ликвидность данного имущества характеризуется как средняя. Срок ликвидности принимается в размере 3 мес.

Премия за инвестиционный менеджмент.

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данная поправка, в зависимости от объекта инвестиций, в практике оценочной деятельности составляет 0-5%⁹.

Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Проанализировав исходную информацию об объекте оценки, величина премии за риск инвестиционного менеджмента принята Оценщиком равной низкой, что составляет 1%.

Далее представлен подробный расчет ставки дисконтирования.

Таблица 14. Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значения (для земельного участка)	Значения (для улучшения на земельном участке)
Безрисковая ставка, %	8,45%	8,45%
Компенсация за риск вложений в недвижимость, % (Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.)	0,00%	0,00%
Компенсация за низкую ликвидность, % (Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому).	2,11%	2,11%
Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	0,00%	0,00%
Ставка дисконтирования (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	10,56%	10,56%

2-ой фактор: учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

⁷ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» подготовленные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков, Москва 2008г.

⁸ Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

⁹ См., Д. Фридман, Н. Ордуй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва: «Дело ЛТД», 1995, стр. 338, Гриненко С.В. «Экономика недвижимости». Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004, Валдайцев С.В. «Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия», М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.

1. Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

2. Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.

3. Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене (Кэ).

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента Кэ от величины коэффициента эластичности спроса по цене Е следующим выражением:

$$Кэ = \frac{e^{|E|} - e^{-|E|}}{e^{|E|} + e^{-|E|}} \text{ где,}$$

Кэ - поправочный коэффициент, учитывающего эластичность спроса по цене;

e = 2,71828 (const);

Е – цена.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Таблица 15. Зависимость типа спроса от факторов

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Таблица 16. Зависимости коэффициентов эластичности спроса по цене и учитывающий эластичность

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р \times К_{сдв} \times К_{э}, \text{ где:}$$

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки;

Р – рыночная стоимость объекта оценки;

К_{сдв} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени;

К_э – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки.

Таблица 17. Расчет ликвидационной стоимости земельного участка и улучшения на земельном участке

Показатель	Обозначение	Значения для расчета ликвидационной стоимости земельного участка	Значения для расчета ликвидационной стоимости улучшения на земельном участке
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Р	1 041 000 (Один миллион сорок одна тысяча) руб.	22 553 000 (Двадцать два миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи) руб.
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		10,56%	11,56%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	R	0,88%	0,96%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	1	1
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t р	3	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,98	0,98
Эластичность спроса по цене (по модулю)	Е	1,25	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0,85	0,85
Ликвидационная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	Л	869 000 (Восемьсот шестьдесят девять тысяч) руб.	18 806 000 (Восемнадцать миллионов восемьсот шесть тысяч) руб.

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений на дату оценки составила:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки:	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	23 594 000 (Двадцать три миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) руб.
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	19 675 000 (Девятнадцать миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч) руб.
В том числе:	
Рыночная стоимость объекта: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.	22 553 000 (Двадцать два миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи) руб.
Ликвидационная стоимость объекта: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 163,4 кв. м, кадастровый номер 77:08:0002016:3089, адрес (местонахождение): Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8.	18 806 000 (Восемнадцать миллионов восемьсот шесть тысяч) руб.
Рыночная стоимость объекта: Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.	1 041 000 (Один миллион сорок одна тысяча) руб.
Ликвидационная стоимость объекта: Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: для малоэтажной застройки, общей площадью 154,7 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002001:258, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв. 8.	869 000 (Восемьсот шестьдесят девять тысяч) руб.

16.1. Подпись Оценщика

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «ИНЕКС» его подпись заверяется печатью данной организации.



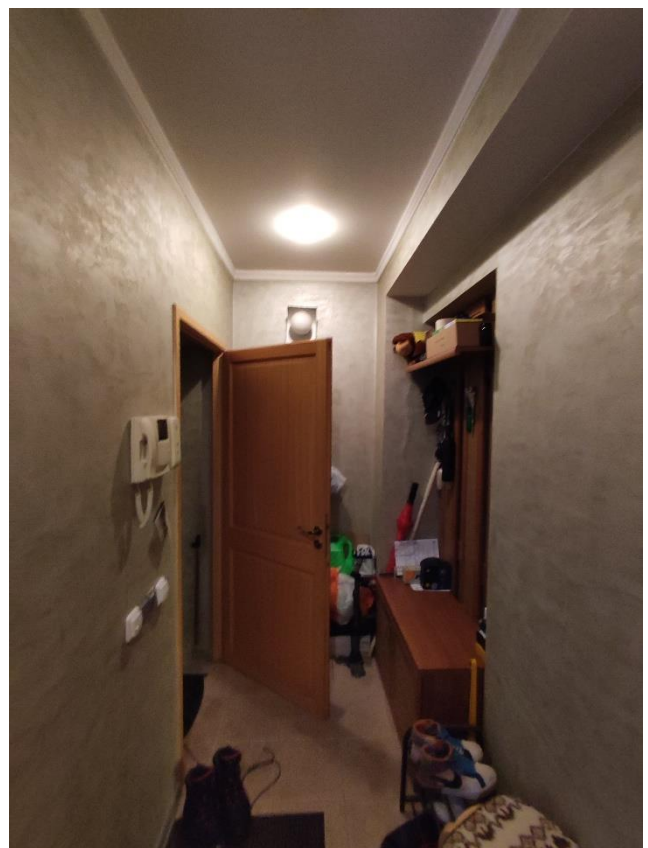
Омельчук Е.М.

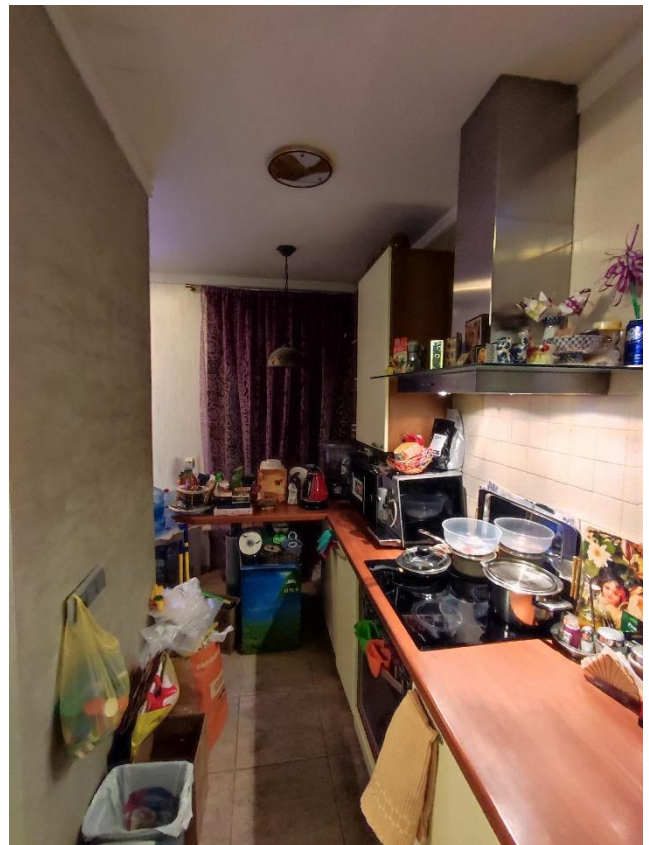
член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков»
регистрационный номер №1599.50 от 29.10.2019 г.

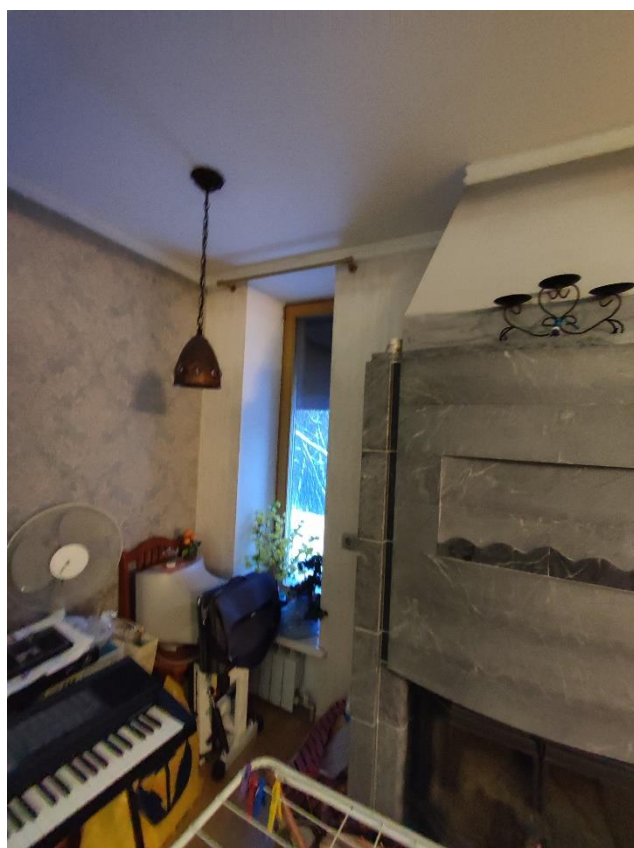
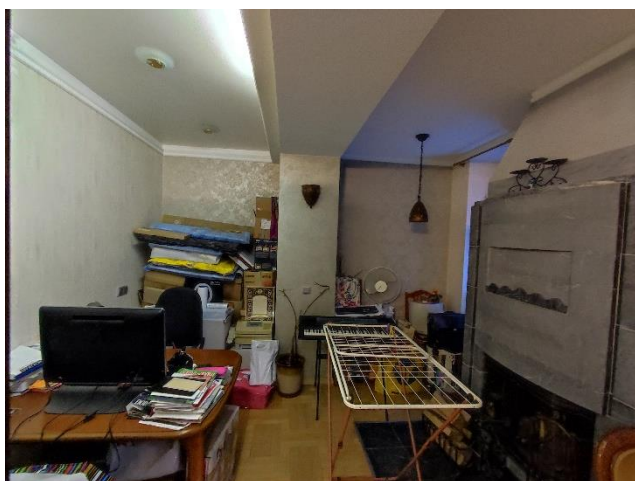
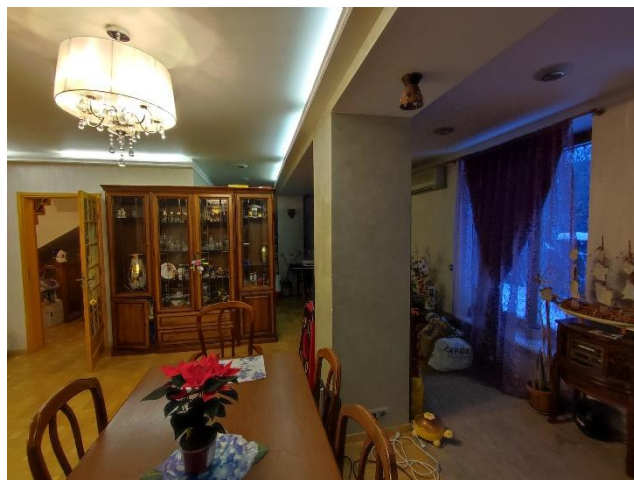
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

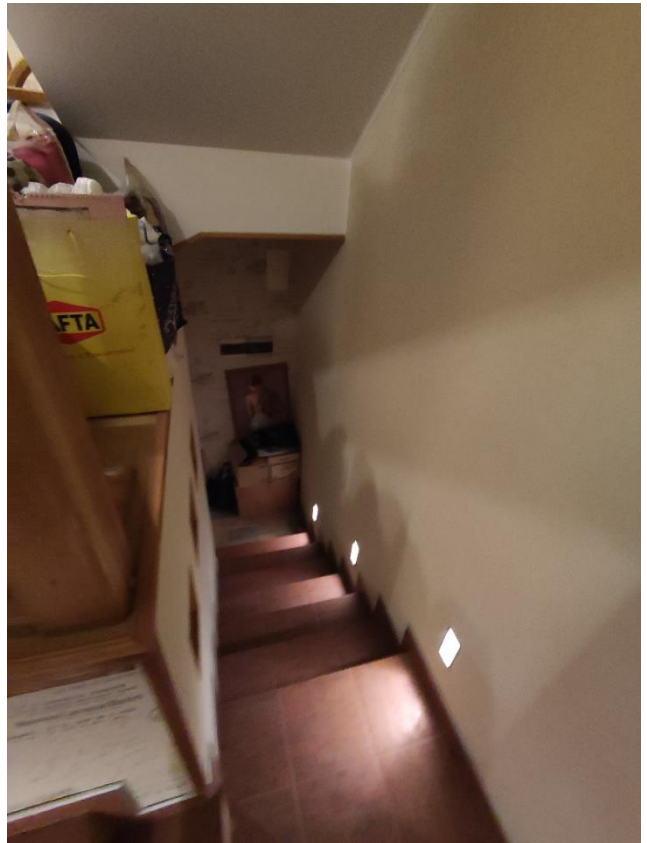
1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327;
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденным Приказом Минэкономразвития от 17.11.2016 № 721;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики».
8. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
9. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
10. Иванова Е.Н. И21 Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой. — 5-е изд., перераб. — М. : КНОРУС, 2016. — 352 с. — (Бакалавриат).
11. Грязнова А.Г., Федотова М.А. (ред.) Оценка недвижимости. Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2010. — 554 с.
12. Т.Г. Касьяненко. Оценка недвижимости. Учебник — Москва : Проспект, 2017. — 511 с.
13. Болотин С., Брайла Н., Симанкина Т. «Информационные методы оценки недвижимости. Учебник». Издательство: "Академия" (2014)
14. Экономика недвижимости : в 2 т. Т. 1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды : учебник для академического бакалавриата / В. А. Горемыкин. — 8-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2014. — 472 с. — Серия : Бакалавр. Академический курс
15. Жулькова, Ю.Н. Оценка стоимости земельных участков: учебн. пособие / Ю.Н. Жулькова, О.О. Орлова, Д.А. Куделина; Нижегород. гос. архитектур.- строит. ун-т. — Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. — 101 с.: ил. 1 электрон. опт. диск (CD-R) ISBN 978-5-528-00129-6
16. Оценка стоимости земельных участков / В.И. Петров, под редакцией М.А. Федотовой, Москва, 2012
17. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-704 с.

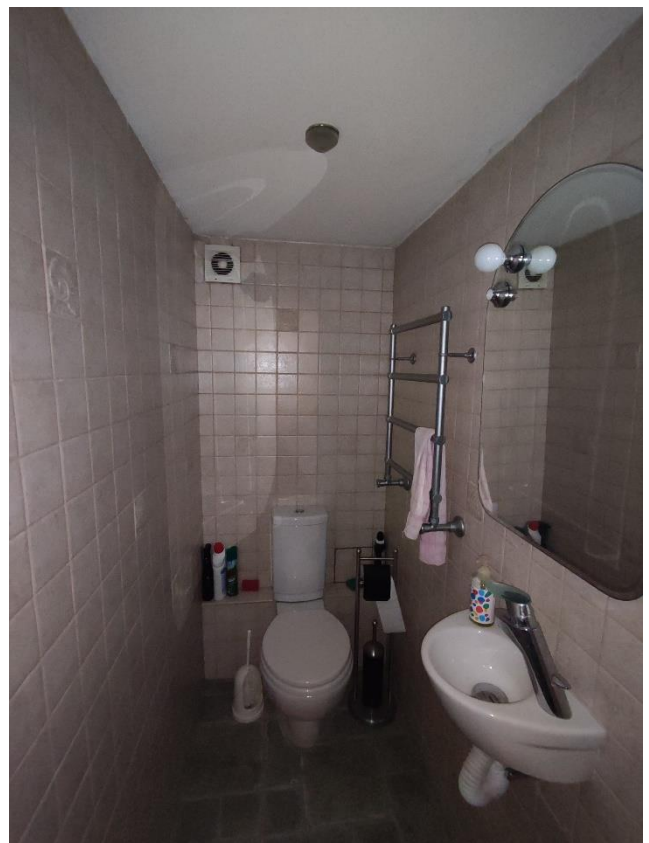
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Фотографии Объекта оценки

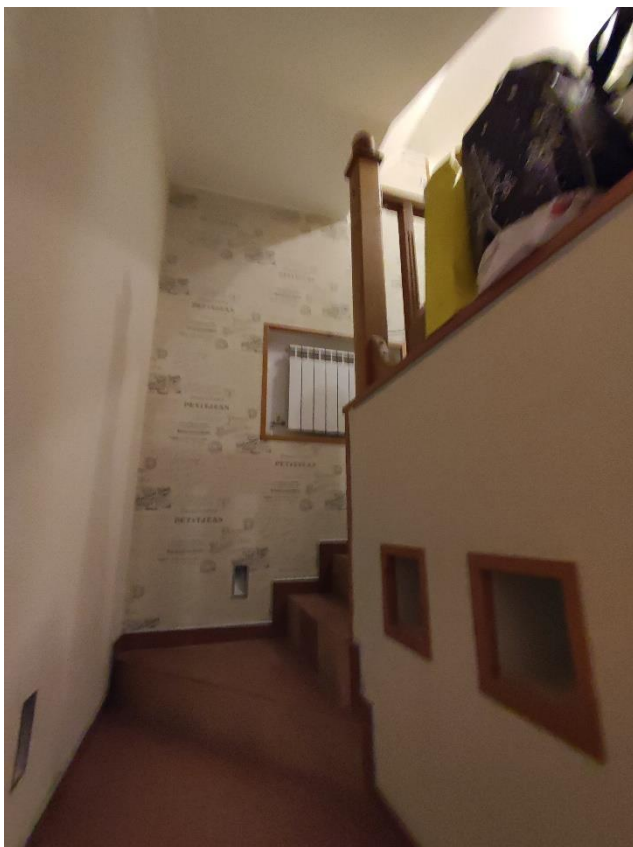


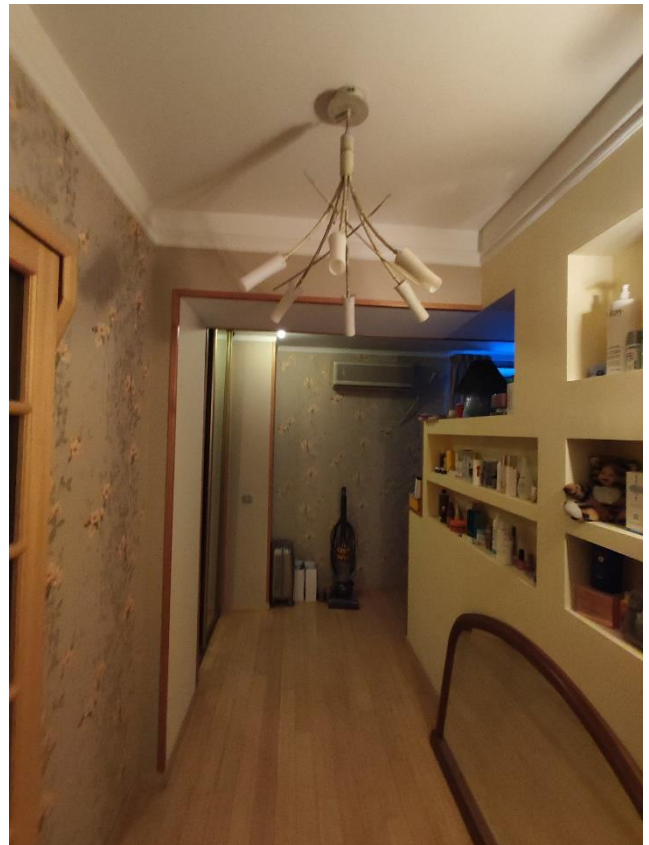




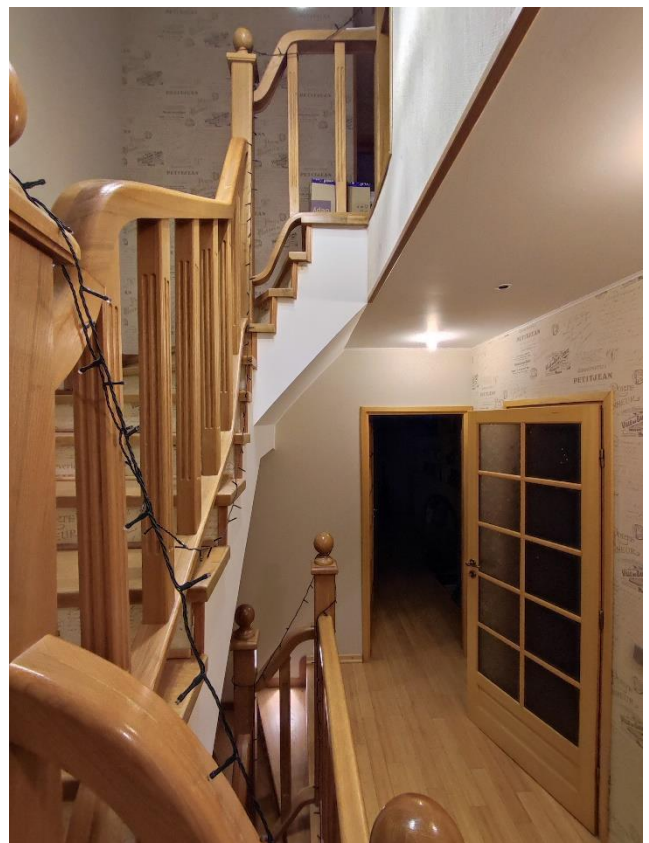
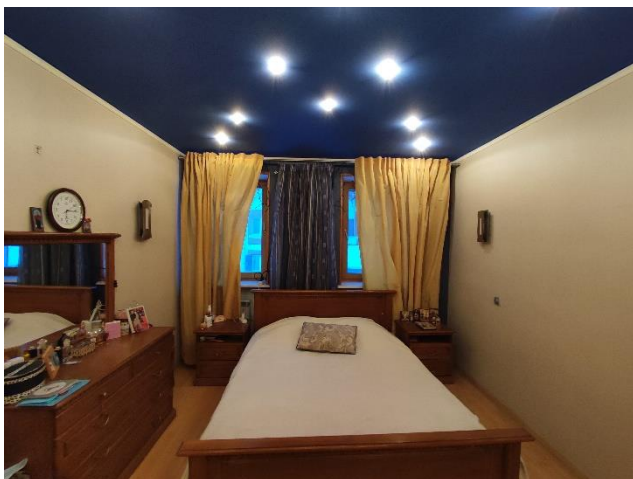


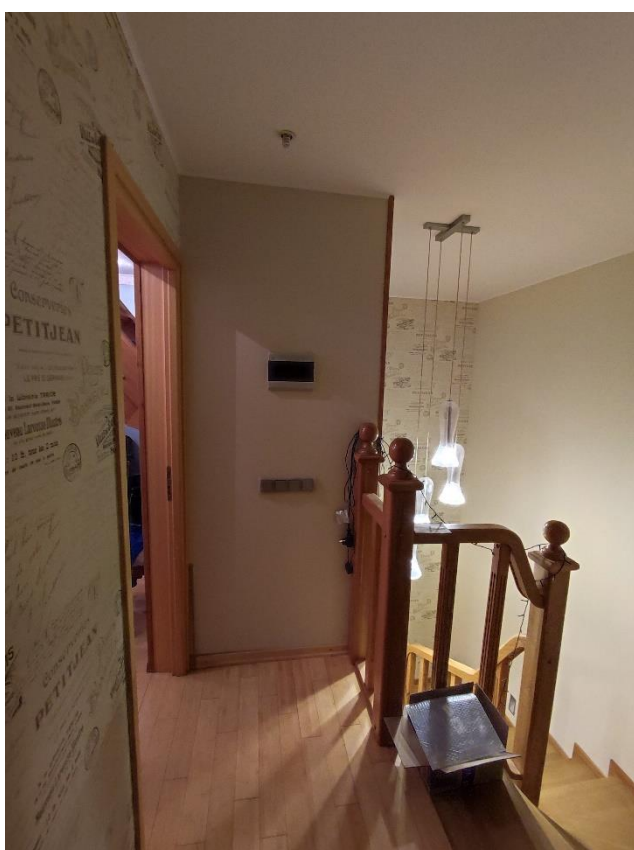


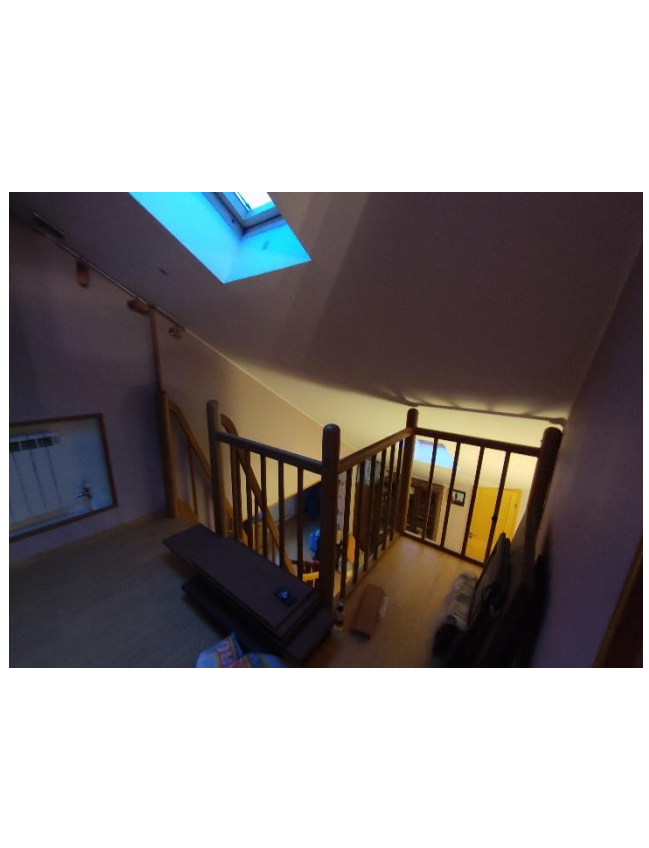
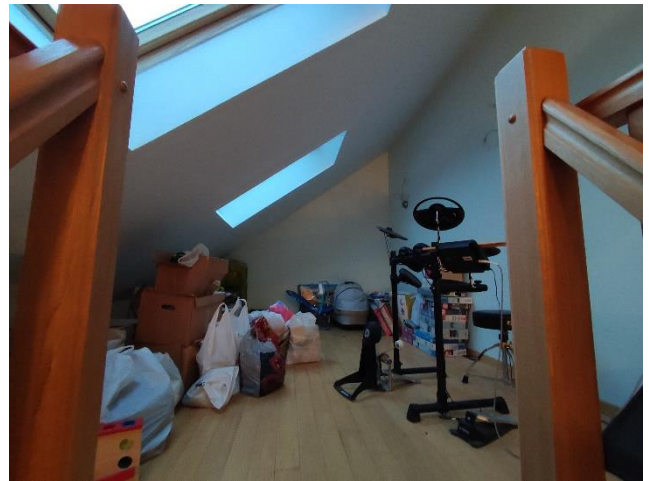


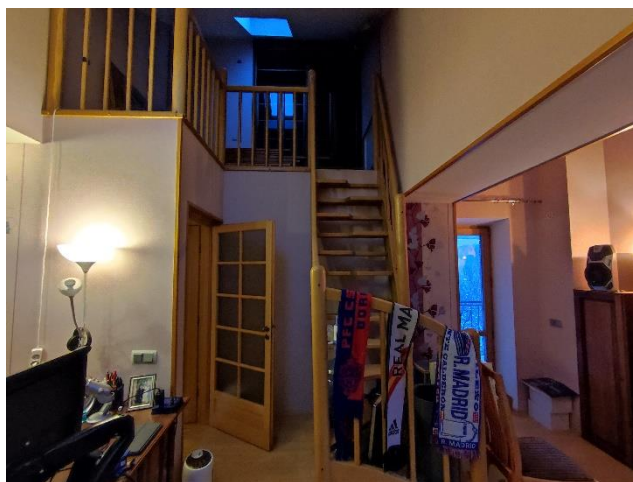
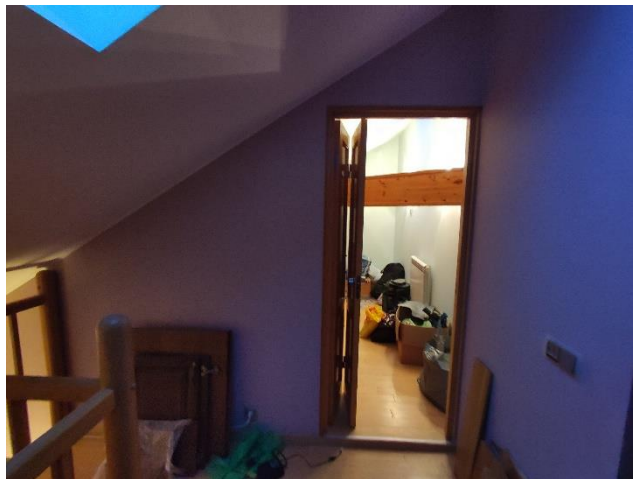
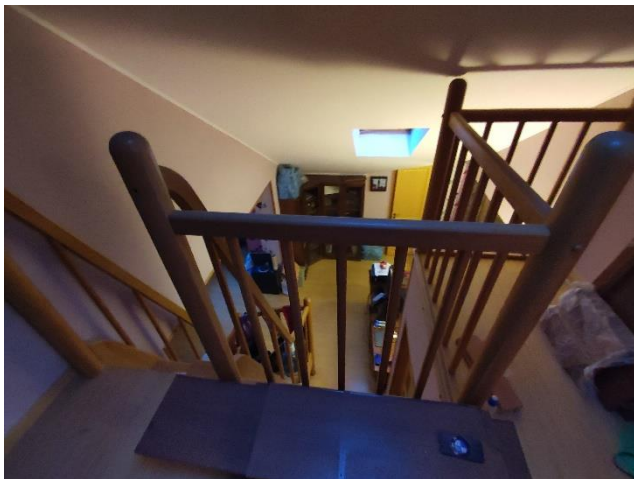


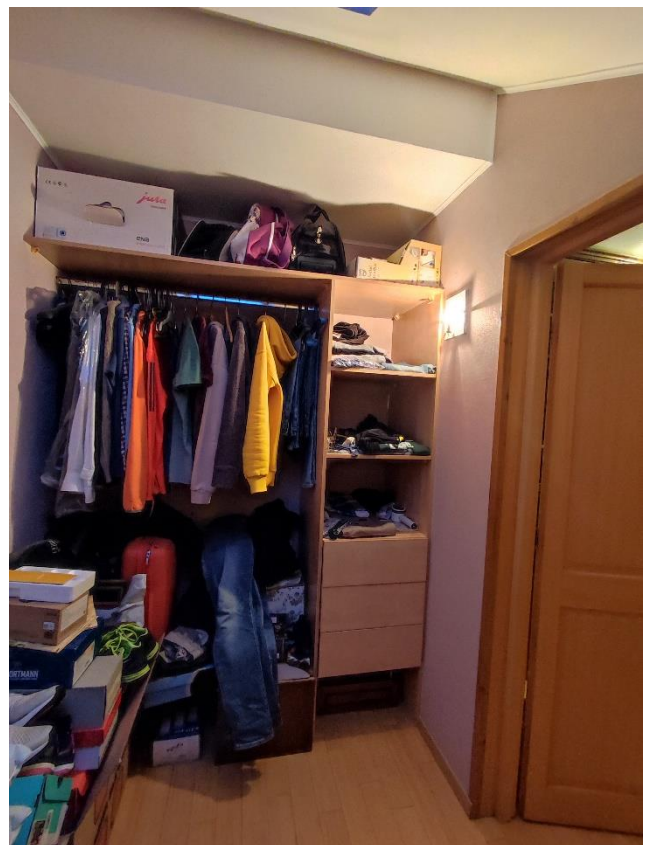
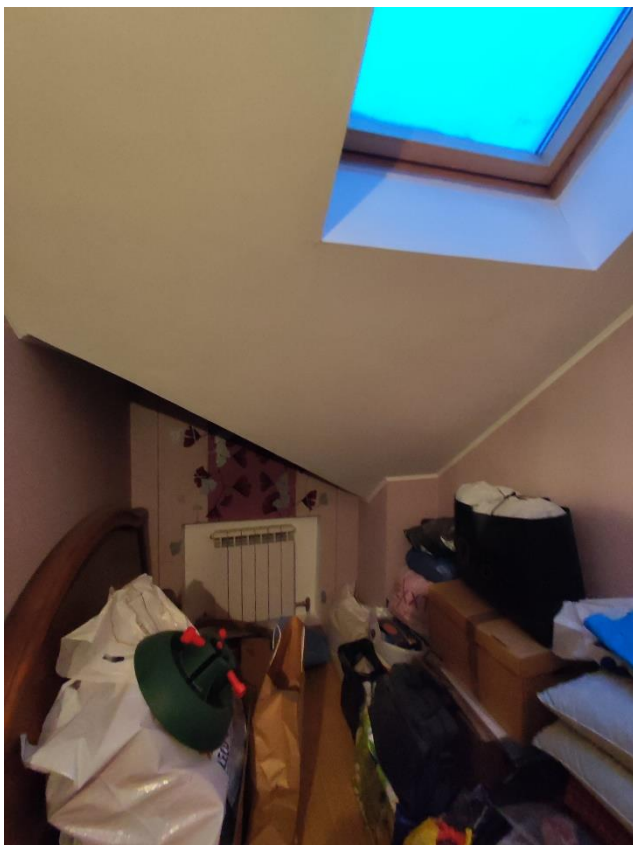
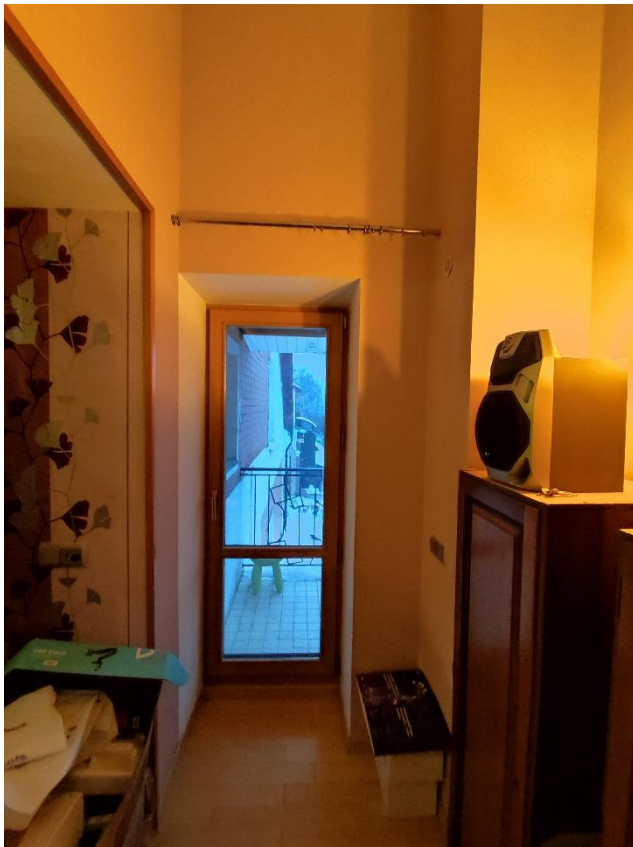


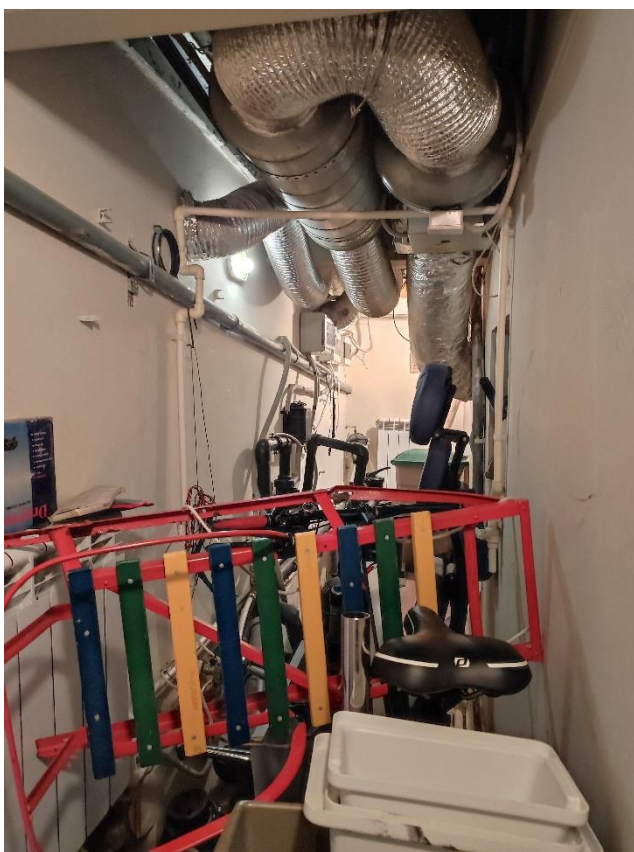














ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Копии информационно-аналитического материала

krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/266432936/

Участок, 6,53 сот.
Московская область, Красногорск городской округ, Путилково деревня [На карте](#)
Путилковское шоссе, 2 км от МКАД

В избранное



11 фото

6.53 сот. **Личное подсобное хозяйство**
Площадь Статус земли

Продаётся участок у реки Сходня, деревня Путилково, тихое и спокойное место, частный сектор. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Постоянная регистрация, круглогодичное проживание. Площадь участка 6.53 соток, на участке есть небольшая хозяйственная постройка 14 кв.м. Электричество подведено, магистральный газ, водоснабжение по границе участка. Рядом лес, родники, шаговая доступность (около 10 минут) до остановки общественного транспорта. Хорошее транспортное сообщение до м. Митино, м. Сходненская. Развитая инфраструктура, рядом ТРЦ "Вэйпарк", гипермаркет Окей, МФЦ, школы, д/сад. Один взрослый собственник, первичные документы, более 5 лет в собственности. Быстрый выход на сделку, показы по договорённости.

5 200 000 ₽ 796 325 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 910 180-70-33

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Елена Иванова
Профи РЭО
Документы агента проверены
SHARME-недвижимость
4.4 ★★★★★ 75 отзывов
Опыт работы с 2012 года
Ещё 9 объектов

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/266432936/>

krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/266433329/

Участок, 6,64 сот.
Московская область, Красногорск городской округ, Путилково деревня [На карте](#)
Путилковское шоссе, 2 км от МКАД

В избранное



16 фото

6.64 сот. **Личное подсобное хозяйство**
Площадь Статус земли

Продаётся участок на берегу реки Сходня, первая линия, на возвышенности. Категория земель: земли населённых пунктов. Вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Постоянная регистрация, круглогодичное проживание. Площадь участка 6.64 соток, дополнительно к этому предлагаем в долгосрочную аренду соседний участок 2.94 сотки (входит в стоимость). Электричество заведено, магистральный газ, водоснабжение по границе участка. Рядом лес, родники, шаговая доступность (около 10 минут) до остановки общественного транспорта. Хорошее транспортное сообщение до м. Митино, м. Сходненская. Развитая инфраструктура, рядом ТРЦ "Вэйпарк", гипермаркет Окей, МФЦ, школы, д/сад. Один взрослый собственник, первичные документы, более 5 лет в собственности. Быстрый выход на сделку, показы по договорённости.

5 800 000 ₽ 873 494 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 910 180-70-33

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Елена Иванова
Профи РЭО
Документы агента проверены
SHARME-недвижимость
4.4 ★★★★★ 75 отзывов
Опыт работы с 2012 года
Ещё 9 объектов

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/266433329/>

krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/257511155/ вчера, 11:33 3 910 просмотров, 5 за сегодня Р Платное

Участок, 6 сот.

Московская область, Красногорский городской округ, Путилково деревня [На карте](#)
 Путилковское шоссе, 1 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Дополнительно](#)



7 фото



6.0 сот. **Личное подсобное хозяйство**
 Площадь Статус земли

ЛОТ 2775 Продажа участка кадастровый номер: 50:11:0020408:335 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, деревня Путилково, Путилковское шоссе. Категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Подведено электричество 15 квт. Развитая инфраструктура: поликлиника и общеобразовательная школа рядом. В пешей доступности гипермаркет Окей, ТЦ Вейпарк, МФЦ. Отличная транспортная доступность. Рядом расположена остановка общественного транспорта. 15 мин транспортом до м. Тушинская м. Планерная. 5-10 мин до м. Митино. Удобный выезд на МКАД, Путилковское и Ленинградское шоссе.

5 200 000 Р 866 667 Р/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 499 490-23-31
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

циан.ипотека
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 5,72%

Личный Маклер
 Опытный PRO
 Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2018 года
 Еще 131 объект

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/257511155/>

cian.ru/sale/suburban/265083597/ вчера, 11:33 3 910 просмотров, 5 за сегодня Р Платное

3-этажный таунхаус, 300 м²

Москва, ЦАО, р-н Митино, Муравская ул. 12 [На карте](#)
 Путилковское шоссе, 9 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Дополнительно](#)



19 фото



300 м² **2.0 сот.** **Кирпичный** **3**
 Общая Участок Тип дома Этажей в доме

36 700 000 Р 122 333 Р/м²
[Покупаете в ипотеку?](#)
[Следить за изменением цены](#)

+7 916 708-96-27
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

циан.ипотека
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 5,72%

Подмосковные вечера
 Опытный PRO
 Документы агентства проверены
 На рынке с 2005 года
 Еще 643 объекта

Игорь Васильевич Савоскин
 3,4 ★★★★★ 18 отзывов

<https://www.cian.ru/sale/suburban/265083597/>

cian.ru/sale/suburban/265083597/



19 фото

300 м²
Общая

2.0 сот.
Участок

Кирпичный
Тип дома

3
Этажей в доме

Пятницкое шоссе 3 км от МКАД, район Митино, ОКП Рождественно. Таунхаус 300 кв. м, участок 2 сотки, хорошие подъездные пути. Удобная транспортная доступность.
Таунхаус 300 кв. м, 3 этажа / 3 уровня, материал кирпич. Дом построен из высококачественных строительных материалов, перекрытия ж/б, окна лех, кровля металлочерепица; наружная отделка - декоративная; внутренняя отделка - Высококачественный ремонт; полы - с подогревом. Дом для круглогодичного проживания.
Планировка:
1-й этаж - прихожая, гардеробная, кухня-столовая, гостиная с камином, с/у, кабинет, с/у, з/сад, бойлерная-постирочная; 2-й этаж - 2 спальни с/у, большая терраса; 3-й этаж - 2 спальни, с/у. Парковка на 4 а/м.

Другие строения:
Цена, качество и место расположение.

Коммуникации - все центральные: электричество 15 кВт, три фазы, подключено; газ подключен; центральный водопровод; центральная канализация; интернет; кондиционирование, в/наблюдение.
Подъездная дорога: асфальт до участка, круглогодичный подъезд. Безопасность - охраняемый коттеджный поселок. Отличное сочетание: ЦЕНА, КАЧЕСТВА И МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ. Удовлетворит потребности самого взыскательного ПОКУПАТЕЛЯ.

Участок 2 сотки / ИЖС / земли населенных пунктов / коттеджный поселок.
Правильной формы. Ровный ландшафт.

Окружающая местность:
Природа - рядом лес, 7 минут пешком МЕТРО "Пятницкое ш".
Рядом развитая инфраструктура: г. Москва Г. Москва. Общественный транспорт - автобус, маршрутка. Оперативный показ!

Ближайшие населенные пункты: город Москва, деревня Рождественно, деревня Ангелово, посёлок Путилково.
Административная принадлежность: Москва, Северо-Западный административный округ.

Контактное лицо: Игорь Васильевич

36 700 000 Р 122 333 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 916 708-96-27

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

Подмосковные вечера

Опытный PRO

Документы агентства проверены

На рынке с 2005 года
Еще 643 объекта

Игорь Васильевич Савоскин
3.4 ★★★★★ 18 отзывов

<https://www.cian.ru/sale/suburban/265083597/>

cian.ru/sale/suburban/257552872/

21 ноя, 14:00 2 023 просмотра, 5 за сегодня

3-этажный таунхаус, 356,8 м²

Москва, СЗАО, р-н Митино, Муравская ул. 20К1 На карте

Пятницкое шоссе - 7 мин. пешком Митино - 4 мин. на транспорте
Путиловское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное



50 фото

356,8 м²
Общая

2.33 сот.
Участок

Кирпичный
Тип дома

3
Этажей в доме

Предлагается в продажу Таунхаус расположенный в живописном месте в поселке Рождественно, город Москва. Центральные коммуникации, московская прописка, до метро Пятницкое шоссе 7 мин пешком. Просторная кухня-гостиная, столовая зона с выходом на веранду, действующий камин! В цокольном этаже расположена сауна и большая комната отдыха, бильярдная. На втором этаже расположены две спальни, санузел. На третьем этаже спальня со своим санузлом, гардеробной комнатой и кабинетом на втором уровне.
Дом крайний, угловой, имеет множество преимуществ, вид на лес. Собственный земельный участок 2,3 сот, что позволяет разместить зону отдыха на открытом воздухе с площадкой под барбекю. Гараж на 1 автомобиль. Свободная продажа, один взрослый собственник, документы готовы к сделке.

50 000 000 Р 140 135 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

+7 965 119-49-55

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

Екатерина Черкасова
PRO
Еще 11 объектов

<https://www.cian.ru/sale/suburban/268008055/>

cian.ru/sale/suburban/265156568/ сегодня, 02:11 1 407 просмотров, 4 за сегодня

4-этажный таунхаус, 218 м²

Москва, СЗАО, р-н Митино, Муравская ул., 28К4 На карте
Путиловское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное



15 фото

218 м² Общая
1.0 сот. Участок
Газобетонный блок Тип дома
4 Этажей в доме
2000 Построен

29 950 000 Р 137 385 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Возможна ипотека

+7 909 935-25-15

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Этажи Москва
Опытный PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 2000 года
Еще 4692 объекта

Тимофеев Виталий Валерьевич
Нет отзывов

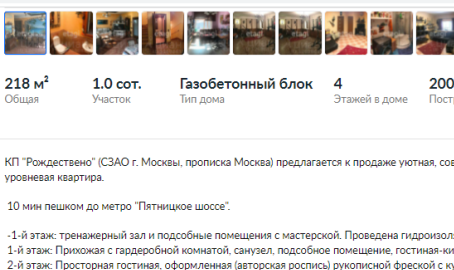
<https://www.cian.ru/sale/suburban/265156568/>

cian.ru/sale/suburban/265156568/ сегодня, 02:11 1 407 просмотров, 4 за сегодня

4-этажный таунхаус, 218 м²

Москва, СЗАО, р-н Митино, Муравская ул., 28К4 На карте
Путиловское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное



15 фото

218 м² Общая
1.0 сот. Участок
Газобетонный блок Тип дома
4 Этажей в доме
2000 Построен

29 950 000 Р 137 385 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Возможна ипотека

+7 909 935-25-15

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Этажи Москва
Опытный PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 2000 года
Еще 4692 объекта

Тимофеев Виталий Валерьевич
Нет отзывов

КП "Рождествено" (СЗАО г. Москва, прописка Москва) предлагается к продаже уютная, современная 5-уровневая квартира.

10 мин пешком до метро "Пятницкое шоссе".

-1-й этаж: тренажерный зал и подсобные помещения с мастерской. Проведена гидроизоляция.
1-й этаж: Прихожая с гардеробной комнатой, санузел, подсобное помещение, гостиная-кинозал, танцпол.
2-й этаж: Просторная гостиная, оформленная (авторская роспись) рукописной фреской с кухней и вспомогательными помещениями, санузел.
3-й этаж: Спальня с большой ванной комнатой и санузлом, кабинет.
4-й этаж. В мансарде расположились две спальни для детей и большой санузел.

В отделке использовались качественные (Италия, Германия) материалы и оборудование: лифт ОТИС, стеклопакеты, полы в санузлах, кухне, гостиной и на первом этаже с водяным подогревом, кондиционирование по всему дому. Много помещений для хранения. Есть чердак. Перед входом в дом парковка для двух машин.

Планировка дома, техническая и юридическая документация позволяют дополнить дом сауной, камином, гаражом. В поселке своя скважина и вкусная вода, многоступенчатая система ее очистки. Номер в базе: 6589363.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/265156568/>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Копии документов Оценщика и организации



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017537-1

« 13 » сентября 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Омельчук Екатерине Михайловне

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

от « 13 » сентября 20 19 г. № 136

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » сентября 20 22 г.

АО «Оризон», Москва, 2018 г., - Б- Листов 14 05-05-05/003 ФНС РФ 13 № 392. Тел.: (495) 726-47-42, www.oriizon.ru





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д. 26

+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-007543/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007543/21 от 23.09.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Омельчук Екатерина Михайловна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Ферганская, д. 16, к. 1, кв. 243
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» октября 2021 г. по «23» октября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«23» сентября 2021г.

Страхователь:
Омельчук Екатерина Михайловна

(Омельчук Е.М.)

«23» сентября 2021г.



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНЕКС"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	6	7	7	4	6	4	6	6	4	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный
налоговый инспектор



Мочалкина Любовь Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы

МП



серия 77 №017810297

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017537-1

« 13 » сентября 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

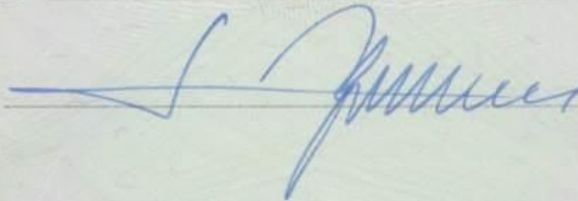
выдан

Омельчук Екатерине Михайловне

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

от « 13 » сентября 20 19 г. № 136

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » сентября 20 22 г.

АО «Оризон», Москва, 2019 г., - 60 - Листовые № 00-05-05/003 ФНС РФ, 73 № 302. Тел.: (495) 726-47-42, www.oriizon.ru





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007290/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007290/21 от 28.05.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИНЕКС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105066, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д.35, стр.9, эт.6, ком.3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» июня 2021 г. по «22» июня 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) М.П. (Милорадова Т.М.)
«28» мая 2021г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «ИНЕКС»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. (Борзов Г.А.)
«28» мая 2021г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. Копии документов на Объект оценки

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа кадастрового учета)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.11.2021г., поступившего на рассмотрение 24.11.2021г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела:	Всего листов выписки:
24.11.2021			
Кадастровый номер:		77:08:0002016:3089	
Номер кадастрового квартала:		77:08:0002016	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 8, Условный номер: 4-2780623	
Адрес:		Москва, Митино, ул. Муравская, д. 20, корп. 3, кв. 8	
Площадь, м ² :		163,4	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором находится помещение, машино-место:		Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		18577679,67	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:08:0002016:1049	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам поощрения наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные, ранее учтенные»	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель, выписки:		Васильев Игорь Анатольевич	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, наименование должности)

(подпись, МП)

Игоров В.Н.

(фамилия, инициалы)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела:	Всего листов выписки:
24.11.2021			
Календарный номер:		50:08:0050402:2440	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мяса Сергей Филиппович
2.	Вид, номер, и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-01/13-129/2001-456-2-1 от 24.08.2001
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор простого товарищества о совместном жилищном строительстве № Р-090-2000 от 30.10.2000; Инвестиционный контракт №14/СТ от 31.03.2000; Договор аренды земельного участка № М-08-01/4070 от 31.08.1999; Акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 05.04.2001; Распоряжение Префекта СЗАО г. Москвы № 1914 РП от 25.04.2001; Акт от 27.04.2001
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека	
4.1.1.	вид:	18.12.2019	
	дата государственной регистрации:	77:08:0002016:3089-77/009/2019-3	
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Держава" публичное акционерное общество", ИНН: 7729003482	
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор № ДЗР-260/19 от 11.12.2019	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

(подпись, МП)

Игоров В.Н.
(фамилия, имя)



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа кадастрового учета)

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 24.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела:	(вид объекта недвижимости)	
24.11.2021		Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:08:0002001:258	
Номер кадастрового квартала:		77:08:0002001	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.06.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: М-08-014070/13	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Муравская, д. 20, корпус 3, кв 8	
Площадь, м ² :		135	
Кадастровая стоимость (руб.):		10588163	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		77:08:0002016:1049	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования малотажных таунхаусов, блокированных жилых домов (1.2.2)	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные, ранее учтенные»	
Общие отметки:		Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.	
Получатель выписки:		Орлов Игорь Евгеньевич	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Белов В.А.
(полное наименование должности)		(фамилия, имя, отчество)



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

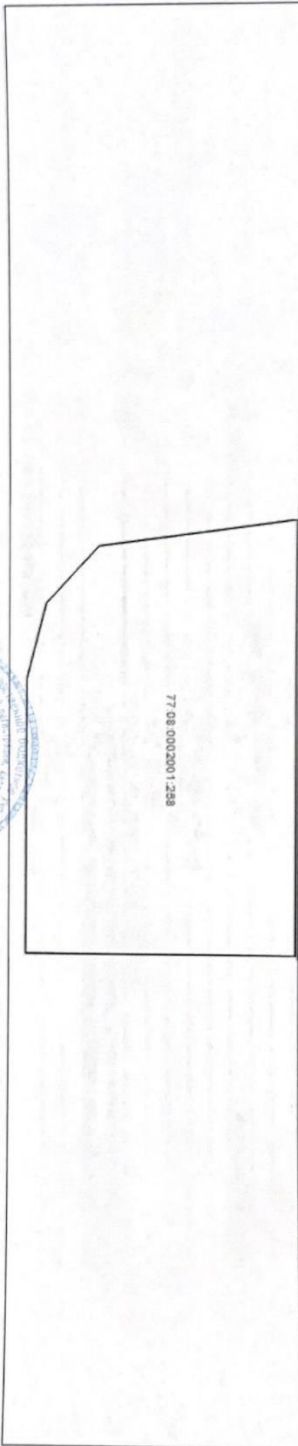
Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.11.2021			
Кадастровый номер:		77:08:0002001:258	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Маса Сергей Филиппович	
2. Вид, номер, и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 77:08:0002001:258-77/051/2021-1 от 20.01.2021	
3. Документ-основания:		3.1. Договор купли-продажи земельного участка от № М-08-002063 от 24.02.2015	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Бетов В.А.	
(полное наименование должности)		(подпись, М.П.)	
		(фамилия, инициалы)	



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздела 3	(вид объекта недвижимости)	
Всего листов раздела:		Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.11.2021			
Кадастровый номер:		77:08:0002001:258	



77:08:0002001:258

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	 (подпись, МП)	Белов В.А. (фамилия, имя, отчество)
---	--	--

