



ООО "ДИАММакс"

Тел. +7(495)774-72-79

ИНН/КПП 7718839250/771901001

105318, г. Москва, ул. Щербаковская, д.3, этаж 10, офис 1015

Подписка эксперта

Права и обязанности эксперту разъяснены. Эксперт предупрежден судом об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по делу № 2-23/2024 по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации. Эксперт предупрежден судом о наложении судебного штрафа в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 49 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Эксперт

11 декабря 2024 г.

Барашков И.А.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 01632.24СЭ/1

Дата начала судебной экспертизы: 11 декабря 2024 г.

Дата окончания судебной экспертизы: 18 декабря 2024 г.

Основание проведения экспертизы: Определение судьи Арбитражного суда города Москвы Авдониной О.С. от 05 декабря 2024 года по делу № А40-98973/23-187-224 «Б» о признании несостоятельным (банкротом) Бахара Андрея Алексеевича (04.11.1974 г.р., место рождения: г. Москва, ИНН 770503739828, адрес: 115172 г. Москва г. наб. Краснохолмская, д. 1/15, кв. 289)

МОСКВА 2024

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	3
1.1. ВРЕМЯ И МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ.....	3
1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНЕ ИЛИ ЛИЦЕ, НАЗНАЧИВШЕГО СУДЕБНУЮ ЭКСПЕРТИЗУ:	3
1.3. ОСНОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ:	3
1.4. ПРОИЗВОДСТВО СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПОРУЧЕНО ЭКСПЕРТУ	3
1.5. ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД ЭКСПЕРТОМ.....	4
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ЭКСПЕРТОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	4
1.7. ЗАЯВЛЕННЫЕ ХОДАТАЙСТВА И РЕЗУЛЬТАТЫ.....	4
1.8. СВЕДЕНИЯ О ХАРАКТЕРЕ ЭКСПЕРТИЗЫ	4
1.9. СВЕДЕНИЯ О РАНЕЕ ВЫДАННЫХ ЗАКЛЮЧЕНИЯХ ЭКСПЕРТИЗЫ	4
1.10. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЦЕССА, ПРИСУТСТВОВАВШИХ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ:.....	4
1.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОСМОТРУ.....	4
1.12. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ, ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ.....	4
1.13. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОЙ ПРАКТИКЕ	5
1.14. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	8
2.1. ИССЛЕДОВАНИЕ ПО ПОСТАВЛЕННОМУ ВОПРОСУ	8
2.1.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	8
2.1.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	11
2.1.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЪЗОВАНИЯ.....	23
2.1.4. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЪЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	23
2.1.5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ИССЛЕДОВАНИЕ	24
2.1.6. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЪЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	24
2.1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	25
2.1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	31
2.1.9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	38
3. ВЫВОДЫ	39
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЪЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ЭКСПЕРТИЗЫ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	87

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. ВРЕМЯ И МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Начало проведения судебной экспертизы: 11 декабря 2024 года.

Окончание проведения судебной экспертизы: 18 декабря 2024 года.

Место проведения судебной экспертизы: 105318, г. Москва ул. Щербаковская, д. 3, этаж 10, офис 1015

1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНЕ ИЛИ ЛИЦЕ, НАЗНАЧИВШЕГО СУДЕБНУЮ ЭКСПЕРТИЗУ:

Арбитражный суд города Москвы в составе: судьи Авдониной О.С., при ведении протокола секретарем Кузьминым Ю.Е.

1.3. ОСНОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ:

Определение судьи Арбитражного суда города Москвы Авдониной О.С. от 05 декабря 2024 года по делу № А40-98973/23-187-224 «Б» о признании несостоятельным (банкротом) Бахара Андрея Алексеевича (04.11.1974 г.р., место рождения: г. Москва, ИНН 770503739828, адрес: 115172 г. Москва г. наб. Краснохолмская, д. 1/15, кв. 289).

1.4. ПРОИЗВОДСТВО СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПОРУЧЕНО ЭКСПЕРТУ

Производство экспертизы поручено эксперту Барашкову Илье Алексеевичу.

Таблица 1.4-1 Сведения об эксперте

Наименование	Описание
Фамилия, имя, отчество Эксперта	Барашков Илья Алексеевич
Образование в области оценочной деятельности	Диплом ПП-1 № 983562 выдал: «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 29.06.2013 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Включен в реестр членов СРО РАО 21.05.2018 г. за регистрационным номером № 01090 Адрес расположения СРО: 350033, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная, д. 98
Страхование гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика выдан ПАО САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 240306-035-000017, дата выдачи 31.07.2024 г. Срок действия полиса с 12.08.2024г. по 11.08.2025г. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 037232-1 от 24.05.2024 г.
Сертификация в области судебно-экспертной деятельности	Сертифицирован в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы по направлению 34.1 «Судебная оценочная экспертиза». Сертификат соответствия судебного эксперта № PS 004542 от 20.12.2023 г.
Стаж работы в оценке	С 2013 года
Организационно-правовая форма, полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ДиАнМакс»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117746177768 от 11.03.2011 г.
ИНН/КПП	7718839250/773001001
Банковские реквизиты	Банк: филиал «Центральный» Банка ВТБ в г. Москва (ПАО) Расчетный счет: 40702810401860000324 Корр. Счет Банка: 30101810145250000411 Бик Банка: 044525411
Страховой полис оценочной компании	Договор (полис) №96/24/134/954 страхования ответственности юридического лица, дата выдачи 01 августа 2024 г. Страховая сумма 100 000 000 руб. Настоящий полис действует с 15 августа 2024 г. по 14 августа 2025 г. Страховщик: ПАО СК «Росгосстрах»
Место нахождения (юридический/почтовый адрес)	105318, г. Москва ул. Щербаковская, д. 3, этаж 10, офис 1015
Контактная информация	тел.: +7 495 774-72-79; e-mail: info@dianmaks.ru

1.5. Вопросы, поставленные перед экспертом

1. Какова рыночная стоимость жилого дома, кадастровый номер 50:21:0080303:662 и земельного участка, кадастровый номер 50:21:0080303:143, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, дом 27, с учетом находящихся на земельном участке неотделимых и иных улучшений по состоянию на дату проведения оценки?

1.6. Перечень документов, используемых экспертом и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта исследования

Материалы, предоставленные эксперту для проведения судебной экспертизы:

1. Определение судьи Арбитражного суда города Москвы Авдониной О.С. от 05 декабря 2024 года по делу № А40-98973/23-187-224 «Б» о признании несостоятельным (банкротом) Бахара Андрея Алексеевича (04.11.1974 г.р., место рождения: г. Москва, ИНН 770503739828, адрес: 115172 г. Москва г. наб. Краснохолмская, д. 1/15, кв. 289).

2. Копия Технического описания на здание «Жилой дом» от 02.11.2024 г.

3. Копия Технического описания на здание «Гараж» от 02.11.2024 г.

4. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 20.03.2024 г.

1.7. Заявленные ходатайства и результаты

Ходатайство	Результат
Ходатайство о дате и времени экспертного осмотра, продлении срока проведения экспертизы от 12.08.2024 г.	Доступ к объекту исследования не предоставлен
Ходатайство о дате и времени экспертного осмотра, продлении срока проведения экспертизы от 27.08.2024 г.	09.09.2024 проведен осмотр объекта исследования
Ходатайство о предоставлении дополнительных материалов, продлении срока проведения экспертизы от 11.09.2024 г.	Определением Арбитражного суда г. Москвы от 17.09.2024 по делу № А40-98973/2023 суд обязал лиц, участвующих в деле, представить экспертной организации техническую документацию на жилой дом с кадастровым номером 50:21:0080303:662. Копия Технического описания на здание «Жилой дом» от 02.11.2024 г. предоставлена в электронном виде в формате PDF.

1.8. Сведения о характере экспертизы

Дополнительная

1.9. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы

№ заключения	Эксперт
01632.24СЭ от 27 ноября 2024 г. (первичная экспертиза)	Барашков Илья Алексеевич

1.10. Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы:

Не присутствовали.

1.11. Информация по осмотру

Осмотр объекта исследования проводился сотрудником компании ООО «ДиАнМакс» в дневное время при естественном освещении в период с 11:00 по 13:00 Мск. 09 сентября 2024 г. по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, дом 27. Фотофиксация производилась при естественном освещении и с применением фотовспышки. Фотографии представлены в соответствующем приложении данного Заключения.

1.12. Законодательные акты, нормативно-технические документы, информационное обеспечение

1. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 11.06.2022).
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022).
3. Кодекс административного судопроизводства РФ от 08.03.2015 г. № 21-ФЗ (с изм. и дополнениями).

4. Федеральный закон от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 01.07.2021 г.).
5. В.А. Прорвич. Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы. – М: ООО «Издательство ЮНИТИ-ДАНА», 2009 год.
6. Е.Р. Россинская. «Судебная экспертиза в гражданском, Арбитражном, административном и уголовном процессе». Москва. Норма, 2005 год.
7. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года. (в действующей на момент проведения экспертизы редакции)
8. Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-V, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 г.;

Кроме источников, указанных выше, использовались следующие:

1. Сайты в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <http://www.ocenchnik.ru>, <https://www.avito.ru/>, <https://www.cian.ru/>, <https://архивоценщика.рф>, <https://statrelt.ru/>.
2. Сборник корректировок «Индивидуальные жилые строения» 2024. Аналитический сервис рынка недвижимости ageall.ru.
3. Сборник корректировок «Земельные участки» 2024. Аналитический сервис рынка недвижимости ageall.ru.
4. Справочник оценщика недвижимости-2022 Жилая недвижимость Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.
5. Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г.
6. Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.
7. Справочник оценщика недвижимости-2024 Жилая недвижимость Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

1.13. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОЙ ПРАКТИКЕ

Судебная экспертиза – процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом судом, судьей, органом дознания, лицом, производящим дознание, следователем или прокурором, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу (ст.9 Федерального закона от 31 мая 2001г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями Федеральных законов от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 05.02.2007 N 10-ФЗ, от 24.07.2007 N 214-ФЗ, от 28.06.2009 N 124-ФЗ, от 06.12.2011 N 409-ФЗ).

Объект экспертизы – материальные источники информации, представленные эксперту, для экспертного исследования в целях решения поставленных вопросов, а также материалы дела, не требующие правовой оценки.

Общие методы, используемые при производстве судебной экспертизы, разделяются на две группы: эмпирические и логические.

Эмпирические методы:

- метод наблюдения – предпринимается в целях изучения предмета, явления;
- метод измерения – одна из разновидностей метода наблюдения, состоит из ряда различных по характеру и уровню измерений;
- метод эксперимента – метод практического познания, опытных действий, исследования, с помощью которого объект или воспроизводится искусственно, или становится в определенные условия, отвечающие целям исследования;

- метод моделирования – метод, при котором модель объекта исследования либо его материально реализованная система способна замещать его так, что ее изучение может дать информацию об этом объекте;
- метод идеализации – метод, в основе которого лежат создание и изучение идеальных, мысленно конструируемых объектов;
- метод формализации – метод, применяемый при фиксации результатов экспертного осмотра объектов исследования;
- фотографирование – метод, в основе которого лежит исследование и фиксация объекта, либо отдельных его частей.

Логические методы:

- анализ – метод исследования, предполагающий мысленное расчленение (разложение) целого, любого сложного явления на составные;
- синтез – метод заключается в соединении, воспроизведении связей отдельных частей, элементов, сторон, компонентов сложного явления и достижения целого в единстве;
- индукция – переход в процессе экспертного познания от анализа фактов к синтезу;
- дедукция – переход от общих суждений к частным – следование от одних высказываний, рассматриваемых в качестве посылок, к другим высказываниям (заключениям) с помощью законов и правил логики.

Эксперт – специалист, обладающий специальными познаниями, осуществляющий проведение СЭ.

1.14. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Наименование	Описание
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость	Мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки
Оценка стоимости	Это определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Цель оценки	Представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
Метод оценки	Это последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
Методические рекомендации по оценке	Представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)	Представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, основанных на общей методологии
Дата оценки	Дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки, дата оценки – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Наименование	Описание
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).
Затратный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.
Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: 1) рыночная стоимость; 2) равновесная стоимость; 3) инвестиционная стоимость; 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.
Равновесная стоимость	Представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.
Ликвидационная стоимость	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. ИССЛЕДОВАНИЕ ПО ПОСТАВЛЕННОМУ ВОПРОСУ

Какова рыночная стоимость жилого дома, кадастровый номер 50:21:0080303:662 и земельного участка, кадастровый номер 50:21:0080303:143, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, дом 27, с учетом находящихся на земельном участке неотделимых и иных улучшений по состоянию на дату проведения оценки?

2.1.1. Идентификация объекта экспертизы

Объект оценки (объект, по которому исследовалась (определялась) рыночная стоимость)¹:

- Жилой дом, назначение: жилое, количество этажей: 2, общая площадь 455,20 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0080303:662, адрес объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, дом 27;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ИЖС, общая площадь 2099,00 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0080303:143, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, уч-к № 27.

Таблица 2.1.1-1 Описание прилегающей территории

Показатель	Описание или характеристика показателя
Населенный пункт	Московская область, Ленинский район, д. Пуговичино
Преобладающая застройка района	Малоэтажная застройка
Расстояние до съезда на МКАД	11 км до съезда на МКАД по Каширскому шоссе
Транспортная доступность	Хорошая, круглогодичная
Ограждение по периметру поселка	Да
КПП, въездные ворота	Да
Физическая охрана	Да
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах 3 км	Магазин, школа, детский сад, отделение банка и пр.

Таблица 2.1.1-2 Описание жилого дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Жилой дом
Год постройки	2001
Общая площадь, кв.м.	455,20 ² / 523,00 ³
Количество этажей надземной части	2
Количество этажей подземной части	1
Техническое состояние несущих конструкций	Хорошее
Тип фундамента	Монолитный железобетонный
Материал стен	Кирпичные
Наружная отделка	Оштукатурен
Входная дверь	Металлическая
Оконные проемы	ПВХ, стеклопакеты
Уровень отделки	Комфортный
Наличие коммуникаций	Электроснабжение – центральное, подключено, разведено водоснабжение – скважина, подключено, разведено (возможно водоснабжение от поселковой скважины) канализация – центральная, подключено, разведено газоснабжение – центральное, подключено, разведено отопление – от АОГВ, бойлер
Дополнительная, существенная информация	-

Источник: составлено Экспертом на основании материалов дела, визуального осмотра

¹ Далее по тексту настоящего Заключения эксперта понятие «объект исследования» Эксперт употребляет в значении понятия «объекта оценки»

² Согласно данным Росреестра (rosreestr.ru)

³ Согласно данным Технического описания на здание «Жилой дом» от 02.11.2024 г.

Таблица 2.1.1-3 Описание земельного участка

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип объекта	Земельный участок
Местоположение (адрес объекта)	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, уч-к № 27
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности
Правообладатель оцениваемого имущества	Бахар Андрей Алексеевич
Существующие ограничения (обременения) права:	Запрещение регистрации № 50:21:0080303:143-50/419/2022-11
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2099,00
Дополнительные незарегистрированные неотделимые и иные улучшения, находящиеся на земельном участке	Гараж, забор, капитальная теплица, ландшафтный дизайн, тротуарная плитка, сарай, зона барбекю
Кадастровый номер	50:21:0080303:143
Кадастровая стоимость, рублей	9 758 230,01

<https://pkk.rosreestr.ru>

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:21:0080303:143
Кадастровый квартал	50:21:0080303
Адрес	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, уч-к № 27
Площадь участка	2 099 кв. м
Статус	Ранее уличный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС
Вознаграждение	-
Кадастровая стоимость	9 758 230,01 руб.
Дата окончания	01.01.2012
Дата прекращения	-
Дата вступления в силу	30.12.2012
Дата формирования	01.01.2013

На рисунках представлено расположение объекта исследования на карте⁴

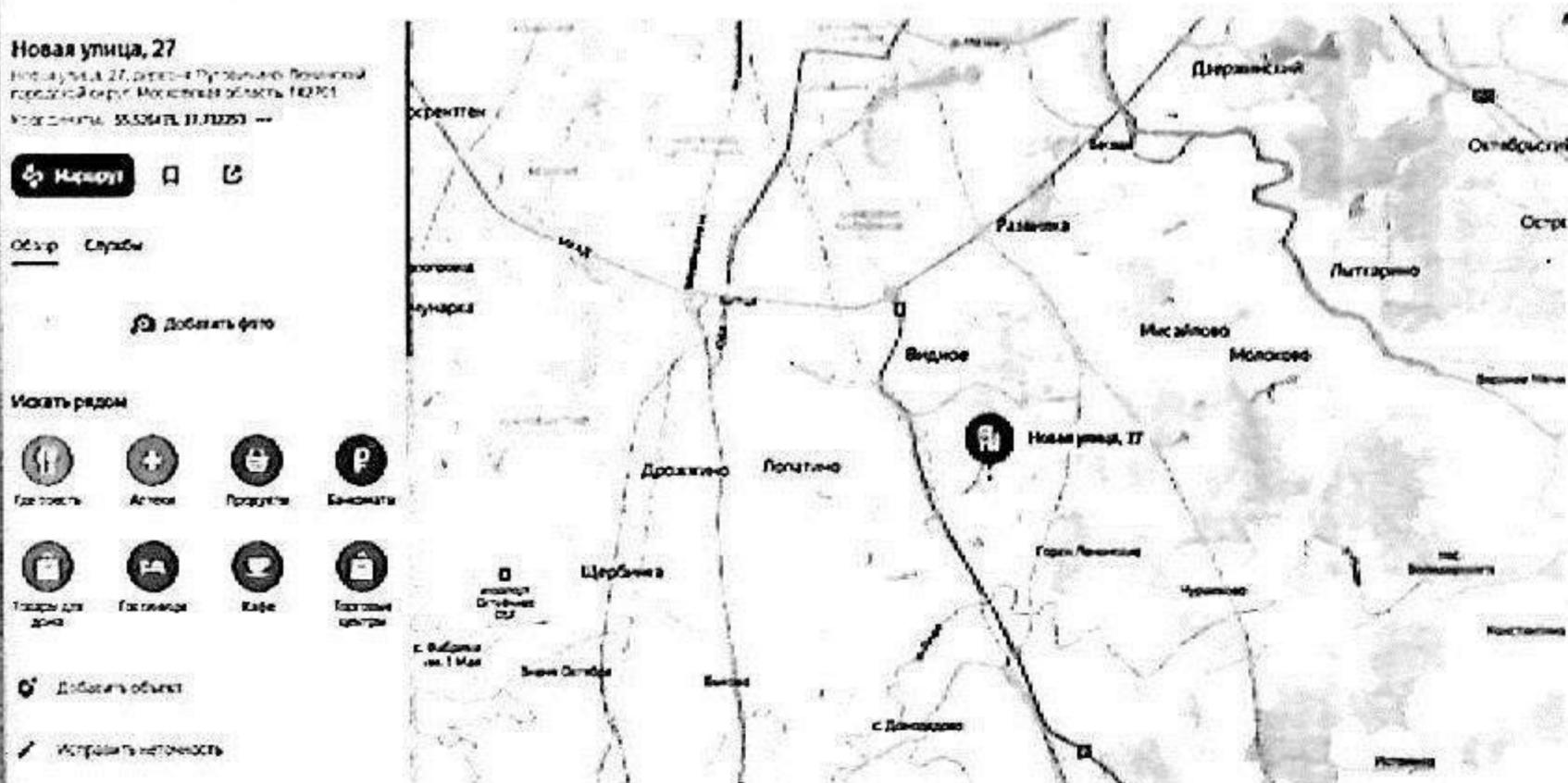


Рисунок 2.1.1-4 Расположение объекта исследования



Рисунок 2.1.1-5 Локальное расположение здания (Спутник)

⁴ Источником информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (на карте), определялось по Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

2.1.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,7
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+3,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,2
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,5
6.	Продукция сельского хозяйства – 4,31 трлн. руб.	-0,3	-3,2
7.	Строительство (объём СМР) – 9,36 трлн. руб.	+8,7	+2,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 71,3 млн. кв.м.	+7,6	+1,6
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 356,7 млрд. пасс.-км.	+12,8	+7,1
10.	Грузооборот транспорта – 3 694,2 млрд. т-км.	-0,6	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – 35,45 трлн. руб.	+6,4	+8,0
12.	Объём платных услуг населению – 11, 18 трлн. руб.	+4,4	+3,6
13.	Оборот общественного питания – 2 171,9 млрд. руб.	+10,2	+8,5
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+16,1
	- потребительская	+5,9	+8,2

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-июнь 24/23г., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+13,1
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+9,2

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.24	+23,4	+20,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+22,7
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.24	+23,9	+16,6
18.	Международные резервы (ЗВР), на 20.09.24г.: 625,2 млрд. долл. США	-1,7	+8,5

19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.24г.: 12,166 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 133,42 млрд. долл. США	-11,8	-11,2
20.	Государственный внешний долг, на 01.09.24г. 53,35 млрд. долл. США	0,0	-4,3

Другие показатели		01.01.2020	09.09.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 16.09.24г., %	+6,25	+19,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.10.2024	61,91	94,51
23.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	74,94

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,

- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439 735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки в большинстве своем морально устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, относительная политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. По-прежнему востребованы комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата (100-150 кв.м.), обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки (выдаваемой на общих основаниях) частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен первичного рынка жилья. Возможно незначительное снижение цен в сегментах перегретого рынка стандартных квартир массовой

застройки: спрос сократится, скидки на торг повысятся, естественная конкуренция застройщиков приведет к незначительной коррекции цен, но в условиях обесценивания денег рынок быстро стабилизируется.

2. Вторичка, которая в последние годы отставала в росте цен, станет "догонять" первичку; на фоне коррекции цен первичного рынка вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Сохранится востребованность торговых площадей, площадей для предоставления услуг и общественного питания.

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости под пищевое, энергозатратное промышленное производство (новые здания и площадки), производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением. Ожидает развитие туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают развития земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения, накопления и преумножения средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально в России при её самодостаточности и на фоне

волатильности рубля, его постоянной девальвации и высокой вероятности дефолта США, и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2024 года.⁵

⁵ <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20октябрь.pdf>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 2.1.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Экспертом

Согласно документам, объект исследования представляет собой объект недвижимости – домовладение. Текущее использование: на дату оценки объект исследования используется по своему прямому назначению, в качестве домовладения. В соответствии с п.20 ФСО №7 рыночная стоимость для внесения этой записи в государственный кадастр недвижимости оценивается, исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Эксперт делает вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка недвижимого имущества (домовладений) Московского региона.

Обзор рынка объекта исследования⁶

В среднем по регионам Российской Федерации с июня 2019 года стоимость загородного дома увеличилась на 70%. Рост зафиксирован во всех субъектах - нет ни одной локации, где цены стагнировали или стали ниже.

До лета 2020 года средняя стоимость загородной недвижимости менялась незначительно. Рост начался на фоне увеличения интереса к рынку во время пандемии коронавируса. Он был вызван как индексацией цен в отдельных лотах, так и изменением структуры предложения, когда быстрее из продажи уходили более доступные варианты.

В дальнейшем рост сохранился за счет увеличения стоимости строительства, а также за счет все большего распространения на рынке ипотечных программ. Максимальные темпы роста за последние пять лет были зафиксированы с лета 2021-го по лето 2022-го (+20%). С января 2024 года цены на загородном рынке в большинстве регионов стагнируют.

Динамика стоимости дома на загородном рынке в среднем по регионам РФ за последние пять лет

июнь 2020 / июнь 2019	июнь 2021 / июнь 2020	июнь 2022 / июнь 2021	июнь 2023 / июнь 2022	июнь 2024 / июнь 2023
3%	13%	20%	10%	10%

Более выраженный рост цен наблюдался в двух группах регионов: где пять лет назад были самые дешевые дома и где есть высокий спрос на загородную недвижимость.

В первом случае есть больше возможностей для увеличения стоимости жилья, чем в регионах с высокими ценами. Например, Москва — самый дорогой регион: сейчас средняя стоимость загородного дома здесь составляет 36,3 млн рублей. За пять лет дома подорожали только на 31% —

⁶ <https://yaroslavl.clan.ru/stati-zagorodnaja-vedvizhimost-ra-pjat-let-podorozhala-na-70-335706/>

это один из самых низких показателей роста.

При этом в большинстве регионов, где пять лет назад стоимость домов составляла менее 3 млн рублей, рост составил более 80%.

Один из основных факторов роста цен — высокий спрос на рынке. За последние пять лет повышенная активность на загородном рынке фиксировалась в регионах:

с комфортным климатом (Ставропольский край, Краснодарский край, Крым, Адыгея, Дагестан и др.), которые привлекали покупателей со всей страны;

с высокой долей населения, традиционно проживающего в частных домах (Республика Алтай, Забайкальский край, Чувашия, Дагестан, Челябинская область и др.),

граничащих со столичным регионом (Тверская, Ярославская, Владимирская области), которые привлекают покупателей из Москвы за счет более низкого уровня цен, чем в Подмосковье.

Сильнее всего увеличились цены в Республике Алтай (в 4,5 раза), Ставропольском крае и ЯНАО (в 2,5 раза), Челябинской области и Краснодарском крае (в 2,2 раза).

В Республике Алтай основной рост пришелся на последние три года и был связан с ростом популярности загородного рынка в регионе.

В Краснодарском и Ставропольском краях максимальные темпы роста были зафиксированы с лета 2020-го по лето 2021-го во время пандемии коронавируса. Загородный рынок в регионах с комфортным климатом пользовался популярностью не только со стороны местных жителей, но и со стороны покупателей из других регионов. Это привело к резкому росту спроса, снижению объема предложения и увеличению цен.

В Челябинской области дома активно дорожали в последние два года на фоне роста доходов и спроса на недвижимость в регионах с высокой долей промышленности в структуре экономики.

Минимальный рост зафиксирован в Еврейской АО (+9%), Республике Крым (+19%), Республике Коми и Хабаровском крае (+26%), Москве (+31%). В Москве и Республике Крым низкие темпы роста связаны с эффектом высокой базы — здесь самые высокие цены, и активно увеличивать их довольно сложно.

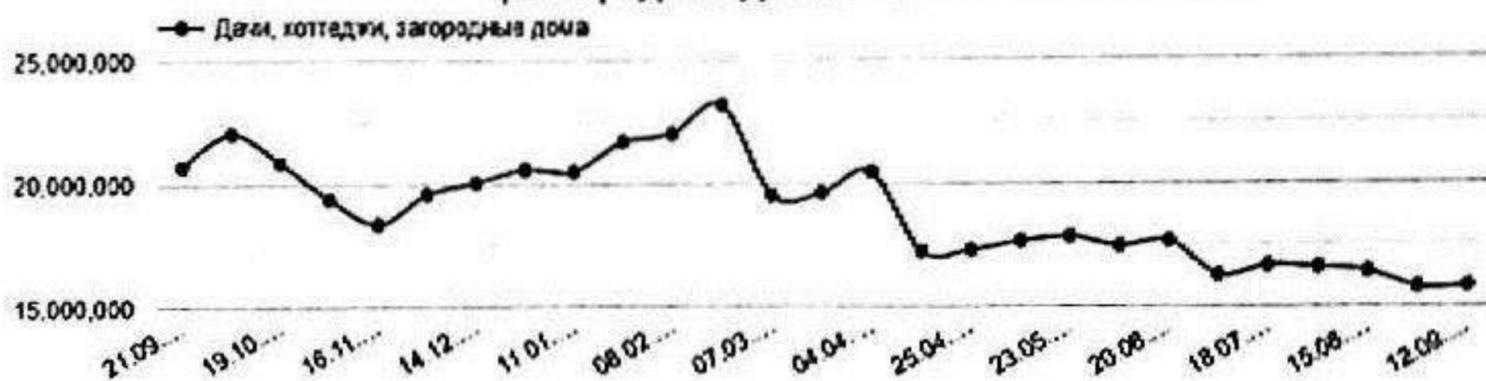
В трех других регионах загородный рынок не пользуется большой популярностью, поэтому и стоимость меняется не так значительно.

Регион	Средняя стоимость загородного дома, млн рублей		Динамика за 5 лет
	июнь 2019 года	июнь 2024 года	
Республика Алтай	3,2	14,2	344%
Ставропольский край	3,9	10,4	167%
Ямало-Ненецкий АО	6,5	16,2	149%
Челябинская область	3,7	8,2	122%
Краснодарский край	9,8	21,4	118%
Республика Адыгея	4,4	9,6	118%
Забайкальский край	2,8	6,1	118%
Республика Карелия	4	8,5	113%
Чувашская Республика	3,2	6,7	109%
Республика Дагестан	9	18,7	108%
Тверская область	4,8	9,9	106%
Ярославская область	3,2	6,4	100%
Владимирская область	3	6	100%
Алтайский край	2,8	5,6	100%
Новгородская область	2,7	5,4	100%
Амурская область	4	7,9	98%
Кировская область	3,2	6,3	97%
Республика Бурятия	2,8	5,5	96%
Республика Калмыкия	2,7	5,3	96%
Мурманская область	6,4	12,5	95%
Республика Марий Эл	3,5	6,8	94%
Ивановская область	3,4	6,6	94%
Карачаево-Черкесская Республика	5	9,7	94%
Омская область	3,3	6,3	91%
Курганская область	2,1	4	90%

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 01632.24СЭ/1 от 27 ноября 2024 г.

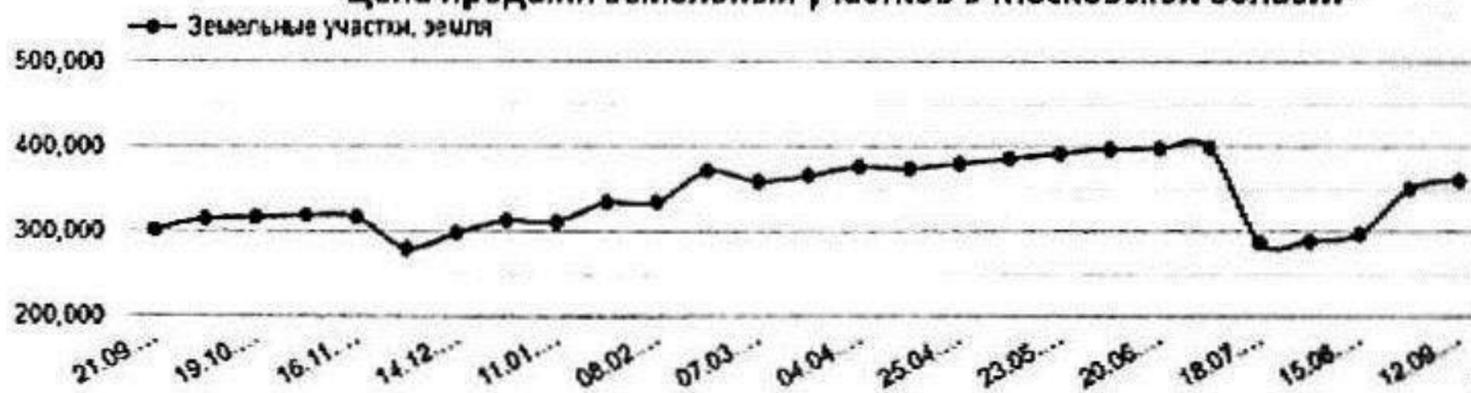
Ленинградская область	8,3	15,5	87%
Вологодская область	2,9	5,4	86%
Тамбовская область	2,9	5,4	86%
Республика Северная Осетия - Алания	5,3	9,8	85%
Нижегородская область	4,1	7,5	83%
Свердловская область	4,6	8,4	83%
Курская область	3,4	6,2	82%
Воронежская область	3,8	6,9	82%
Удмуртская Республика	3,4	6,1	79%
Республика Башкортостан	3,3	5,9	79%
Кемеровская область	2,5	4,4	76%
Кабардино-Балкарская Республика	7,1	12,4	75%
Республика Мордовия	2,7	4,7	74%
Новосибирская область	4,6	8	74%
Калужская область	4	6,9	73%
Республика Хакасия	2,9	5	72%
Республика Татарстан	5,4	9,3	72%
Чеченская Республика	9,7	16,7	72%
Севастополь	8,6	14,8	72%
Орловская область	2,8	4,8	71%
Томская область	4,4	7,5	70%
Белгородская область	4	6,8	70%
Липецкая область	3	5,1	70%
Республика Тыва	4,2	7,1	69%
Тульская область	4,1	6,9	68%
Камчатский край	5,9	9,9	68%
Волгоградская область	3,3	5,5	67%
Тюменская область	5,4	8,9	65%
Саратовская область	3,4	5,6	65%
Ростовская область	5	8,2	64%
Сахалинская область	6,4	10,4	63%
Самарская область	5	7,9	58%
Калининградская область	9,1	14,2	56%
Астраханская область	3,8	5,9	55%
Брянская область	2,9	4,5	55%
Оренбургская область	3,4	5,2	53%
Пензенская область	3,6	5,5	53%
Красноярский край	4,2	6,4	52%
Псковская область	3,1	4,7	52%
Архангельская область	3	4,5	50%
Иркутская область	4,5	6,7	49%
Костромская область	4,3	6,3	47%
Рязанская область	3,4	4,9	44%
Московская область	16,4	23,5	43%
Смоленская область	3,3	4,7	42%
Республика Саха (Якутия)	6,1	8,6	41%
Приморский край	7,3	10,1	38%
Санкт-Петербург	26,1	36	38%
Ульяновская область	4,3	5,9	37%
Ханты-Мансийский АО	3,9	5,3	36%
Пермский край	3,7	5	35%
Москва	27,8	36,3	31%
Хабаровский край	5,3	6,7	26%
Республика Коми	3,8	4,8	26%
Республика Крым	13,4	16	19%
Еврейская АО	3,3	3,6	9%

Цена продажи домов в Московской области⁷



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 12.09.2024)		
Дачи, коттеджи, загородные дома (объект)	15 841 514 руб.	- 4 868 772 руб. За объект	1 600 000 ... 74 900 000 руб. за объект		
Даты	Дачи, коттеджи, загородные дома, за объект, руб.	Изменение	Даты	Дачи, коттеджи, загородные дома, за объект, руб.	Изменение
12 сен. 2024	15841513.6	+0.27%	07 мар. 2024	19516981.4	-18.77%
29 авг. 2024	15798794.3	-3.98%	22 фев. 2024	23180706.4	+4.92%
15 авг. 2024	16427630	-1.05%	08 фев. 2024	22039324.4	+1.53%
01 авг. 2024	16599591.4	-0.42%	25 янв. 2024	21703350.4	+5.63%
18 июл. 2024	16668810.8	+2.29%	11 янв. 2024	20180390.5	-0.41%
04 июл. 2024	16287910	-8.49%	28 дек. 2023	20564732.7	+2.57%
20 июн. 2024	17670502.7	+1.13%	14 дек. 2023	20036991.8	+2.29%
06 июн. 2024	17471650.7	-2.16%	30 ноя. 2023	19578329.7	+6.22%
23 мая 2024	17849318.8	+1.06%	16 ноя. 2023	18359985.1	-5.62%
08 мая 2024	17659849.9	+7.04%	02 ноя. 2023	19392225.6	-7.52%
25 апр. 2024	17299199.6	+0.36%	19 окт. 2023	20850692.1	-5.78%
18 апр. 2024	17236088	-18.68%	05 окт. 2023	22055531.3	+6.1%
04 апр. 2024	20456404	+4.15%	21 сен. 2023	20710285.7	
21 мар. 2024	19606002.7	+0.46%			

Цена продажи земельных участков в Московской области⁸



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 12.09.2024)
Земельные участки, земля (сотка)	360 315 руб.	+ 59 381 руб. За сотку	450 000 ... 60 000 000 руб. за объект

⁷ Источник информации: <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-domov/>

⁸ Источник информации: <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

Даты	Земельные участки, земля, за сотку, руб.	Измененно	Даты	Земельные участки, земля, за сотку, руб.	Измененно
12 сен. 2024	360315.4	+2.82%	07 мар. 2024	358680.1	-3.38%
29 авг. 2024	350161.2	+15.32%	22 фев. 2024	370805.5	+9.94%
15 авг. 2024	296505.9	+2.77%	08 фев. 2024	333943.1	+0.09%
01 авг. 2024	286283.3	+0.53%	25 янв. 2024	331651.2	+6.89%
18 июл. 2024	286760	-38.97%	11 янв. 2024	310677.3	-0.51%
04 июл. 2024	398506.7	+0.31%	28 дек. 2023	312262.5	+4.71%
20 июн. 2024	397263.4	+0.22%	14 дек. 2023	297569.6	+6.23%
06 июн. 2024	396382.2	+1.27%	30 ноя. 2023	279018.1	-13.35%
23 мая 2024	391356.5	+1.55%	16 ноя. 2023	316267.8	-0.56%
08 мая 2024	385277.4	+1.49%	02 ноя. 2023	318032.4	+0.71%
25 апр. 2024	379533.6	+1.49%	19 окт. 2023	315760.8	+0.55%
18 апр. 2024	373897.5	-0.57%	05 окт. 2023	314027.6	+4.17%
04 апр. 2024	376033.3	+2.87%	21 сен. 2023	300934.1	
21 мар. 2024	365249.1	+1.6%			

Обзор фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен

Исследование публичной информации о ценах сделок на объекты недвижимости показывает, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны.

Эксперт провёл анализ рынка предложений по продаже земельных участков, расположенных в районе расположения объекта оценки. Фактор местоположения имеет непосредственное значение при формировании цены объекта. Результаты анализа представлены ниже.

Таблица 2.1.2-2 Анализ рынка актуальных предложений по продаже земельных участков

№	Адрес	Площадь земельного участка, кв.м.	ВРИ	Цена предложения, руб.	Стоимость руб./кв.м.	Источник информации
1	Московская область, Ленинский городской округ, Сапроново деревня, 32	500	ИЖС	2 550 000	5 100	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/303610609/
2	Московская область, Ленинский городской округ, Дыдылдино деревня	650	ИЖС	7 500 000	11 538	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_lzhs_4272518453
3	Московская область, Ленинский городской округ, Ермолино село	1200	ЛПХ	15 000 000	12 500	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/292127583/
4	Московская обл., Ленинский г.о., д. Пуговичино	800	ИЖС	6 800 000	8 500	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_lzhs_3988203514
5	Московская область, Ленинский городской округ, Таболово деревня, уч15/1	1 700	ЛПХ	21 750 000	12 794	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/310282127/
6	Московская область, Ленинский городской округ, Калиновка деревня, 14	1 000	ИЖС	12 400 000	12 400	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/300083724/
7	Московская область, Ленинский городской округ, Дыдылдино деревня	650	ИЖС	6 300 000	9 692	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/309251649/
8	Продается Участок, 12 сот. Московская область, Ленинский городской округ, Ермолино село	1 200	ЛПХ	15 000 000	12 500	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/292127583/
9	Московская обл., Ленинский г.о., д. Пуговичино, 42А	930	ИЖС	6 950 000	7 473	архивоценщик рф https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_lzhs_3988540714
10	Московская область, Ленинский городской округ, Мещерино поселок, Южные Горки-3 микрорайон, 54	1340	ИЖС	14 000 000	10 448	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/310347313/

Источник: данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», анализ Эксперта

На основе подобранных предложений по продаже земельных участков можно сделать вывод о максимальной и минимальной рыночной стоимости за 1 кв. м. вышеназванных площадей:

Таблица 2.1.2-3 Диапазон рыночной стоимости 1 кв.м. земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	
	мин. из выборки	макс. из выборки
500-2200	5 100	12 794

Источник: расчет Эксперта

Эксперт провёл анализ рынка предложений по продаже домовладений, расположенных в районе расположения объекта оценки на дату оценки. Фактор местоположения имеет непосредственное значение при формировании цены объекта. Результаты анализа представлены ниже.

Таблица 2.1.2-4 Анализ рынка актуальных предложений по продаже домовладений в районе расположения объекта оценки

№	Адрес	Площадь, кв. м	Площадь зу	Материал стен	Уровень отделки	Наличие коммуникаций	Цена предложения, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
1	Московская область, Ленинский г.о., Пуговичино деревня	563,00	700	Блочные	Современный (стандартный, эконом)	Электроснабжение водоснабжение канализация газоснабжение	29 000 000	51 510	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/296274504/
2	Московская область, Ленинский г.о., Колхозник ЖЛПХ	242,00	690	Деревянные облицованы кирпичом	Современный (стандартный, эконом)	Электроснабжение водоснабжение канализация	32 000 000	132 231	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/296860452/
3	Московская область, Ленинский г.о., Пуговичино деревня, ул. Новая, 27	190,00	1 500	Кирпичные	Современный (стандартный, эконом)	Электроснабжение водоснабжение канализация	26 600 000	140 000	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/308069981/
4	Московская область, Ленинский г.о., Белеутово деревня, Родниковая ул., 5	420,00	1 250	Кирпичные	Без отделки	Электроснабжение водоснабжение канализация газоснабжение	20 000 000	47 619	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/309582158/
5	Московская область, Ленинский г.о., Мещерино поселок, ГУВД Коробово ТИЗ, ул. Весенняя, 5	452,00	1 200	Блочные	Современный (стандартный, эконом)	Электроснабжение водоснабжение канализация газоснабжение	44 500 000	98 451	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/302255049/
6	Московская область, Ленинский г.о., Пуговичино деревня, ул. Новая	348,00	2 800	Кирпичные	Комфортный	Электроснабжение водоснабжение канализация газоснабжение	91 500 000	262 931	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/308293256/
7	Московская область, Ленинский г.о., Пуговичино деревня, ул. Новая, 24	200,00	1 500	Кирпичные	Комфортный	Электроснабжение водоснабжение канализация газоснабжение	49 000 000	245 000	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/270487191/
8	Московская область, Ленинский г.о., Калиновка деревня, ул. Новая, 18А	399,00	1 500	Кирпичные	Элитный	Электроснабжение водоснабжение канализация газоснабжение	73 990 000	185 439	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/306574025/
9	Московская область, Ленинский г.о., Пуговичино деревня, ул. Новая, 18	471,00	1 200	Блочные	Элитный	Электроснабжение водоснабжение канализация газоснабжение	89 900 000	190 870	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/293415471/

Источник: данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», анализ Эксперта

На основе подобранных предложений по продаже домовладений в районе расположения объекта оценки можно сделать вывод о максимальной и минимальной рыночной стоимости за 1 кв.м:

Таблица 2.1.2-5 Диапазон цен предложений 1 кв.м. домовладений в районе расположения объекта оценки

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	
	мин. из выборки	макс. из выборки
190-563	47 619	262 931

Источник: расчет Эксперта

Необходимо отметить, что приведенный диапазон стоимости определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, наличие коммуникаций, различие в общей площади, условие торга, материал стен, техническое состояние,

уровень отделки, наличие дополнительных построек и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На основании вышесказанного можно сделать вывод о том, что полученная рыночная стоимость объекта оценки, с учетом его характеристик (местоположения, состояния, площади, и т.п.) отвечает рыночным условиям и является обоснованной.

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

В рамках анализа рынка объекта оценки были выделены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, в дальнейшем использованные экспертом при определении стоимости. Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

Объекты капитального строительства продаются, как правило, на правах собственности и дополнительная корректировка на имущественные права по ним не требуется.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Дата предложения

Этот фактор позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. В большинстве случаев при оценке недвижимости по данному фактору корректировка не требуется, т.к. время продажи объектов недвижимости, являющихся объектами-аналогами, совпадает с датой оценки объекта оценки.

Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 10%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставяемого на продажу объекта, зависит от различных факторов: конъюнктуры и активности рынка в целом и отдельного его сегмента, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др.

Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие объекты недвижимости продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его объект недвижимости "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие объекты никогда не продадутся по завышенной цене).

Наличие инженерных коммуникаций

На ценность земельных участков влияет наличие или возможность подключения центральных инженерных коммуникаций от внешних сетей ресурсоснабжающих организаций.

Большая часть индивидуальных жилых домов имеет минимальный набор центральных коммуникаций, в связи с чем влияние, которое может оказать на стоимость объекта подключение того или иного вида сетей, очень важно для определения стоимости объекта. В перечень значимых

коммуникаций входят: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение.

Местоположение домовладения

Местоположение недвижимости – главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена и ликвидность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется удаленностью объекта от центров деловой активности, в том числе от магистральных, общественных, финансовых, торговых комплексов. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта.

Материал несущих стен

Материал стен здания – это фактор, учитывающий влияние на стоимость объекта капитальности и долговечности службы объекта, экологичность, теплотехнические и огнестойкие характеристики, а также конструктивные особенности планировок.

Физическое (техническое) состояние дома

Техническое состояние здания определяется состоянием его конструктивных элементов. При этом, учитывая, что, находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка части помещений может отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая».

Общая площадь (фактор масштаба)

Наиболее упоминаемым физическим фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости, является площадь объекта, которая состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении.

Зависимость цены от площади определена как обратно пропорциональная, т.е. при увеличении площади объекта, его удельная цена (за 1 кв.м.) снижается.

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

Уровень отделки

Уровень отделки учитывает состояние конструктивных элементов: перегородок, заполнения дверных и оконных проемов, отделки, систем инженерных коммуникаций и т.д.

В рамках специфики оценочной деятельности следует учитывать, что на дату проведения оценки объект имеет конкретно фиксируемое состояние относительно понятия «уровень ремонта».

Уровень ремонта можно разделить на различающиеся интервалы во – первых, по объёму выполненных работ – (без отделки / черновая / под чистовую отделку), а во – вторых, по классу качества отделки: простая / улучшенная / дизайн-проект / люкс.

Наличие движимого имущества

Одним из характерных черт современного рынка жилой недвижимости является наличие при продаже мебели и бытовой техники (в большинстве случаев кухонной и стиральных машин) оставляемой бывшими собственниками при продаже. При продаже ценностью и влиянием на цену предложения обладают мебель и техника не старше 5 лет эксплуатации.

Наличие дополнительных улучшений на участке

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

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

2.1.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости, как земельного участка с уже имеющимся улучшением. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости в текущем использовании включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение, физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимально чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Таблица 2.1.3-1 Распределение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Жилые помещения	Складские помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	+	+	+
Рыночный спрос	+	-	-	+
Физическая возможность	+	-	+	+
Финансовая оправданность	+	-	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-	-
Итого	5	1	2	3

Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемом районе, а также исходя из технических особенностей объекта недвижимости, Эксперт пришел к выводу, что в рамках анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, следует выделять такие виды использования помещений как офисное, торговое, жилое, складское.

Использование помещения в качестве жилого не противоречат законодательным нормам, а также положениям об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательствам.

Объект оценки представляет собой жилой дом с организацией помещений, характерных для отдыха и проживания с дополнительными хозяйственными постройками. Поэтому без каких-либо дополнительных финансовых затрат, может использоваться только по прямому назначению.

В ближайшем окружении расположены преимущественно жилые дома и коттеджная застройка, поэтому потенциал местоположения соответствует использованию под жилое назначение.

Исходя из вышеуказанных критериев наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке жилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможностей использования оцениваемого объекта, Эксперт пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве домовладения.

2.1.4. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В процессе определения стоимости объекта оценки Эксперт пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) для жилого дома является некорректным. Поэтому Эксперт принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости жилого дома и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

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

развит и информационно доступен, а также, учитывая тот факт, что для жилой недвижимости на развитом рынке основным ценообразующим фактором является востребованность на рынке, по мнению Эксперта, расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с применением не рыночных инструментов для определения стоимости Объекта оценки в настоящем Отчете не корректен и может существенно исказить величину рыночной стоимости Объекта оценки. В связи с этим, Экспертом было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Эксперта, единственно возможным подходом к определению рыночной стоимости жилого дома из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

2.1.5. Основные допущения, на которых основывается исследование

1. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта исследования проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
2. При проведении исследования предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта исследования.
3. Отдельные частные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта исследования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта исследования могут быть приведены по тексту настоящего заключения.
4. Расчет рыночной стоимости проводится с допущением, что не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект недвижимости, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

2.1.6. Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке

В процессе определения стоимости объекта оценки Эксперт пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) для жилого дома является некорректным. Поэтому Эксперт принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости жилого дома и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Учитывая, что рынок жилой недвижимости на даты оценки достаточно развит и информационно доступен, а также, учитывая тот факт, что для жилой недвижимости на развитом рынке основным ценообразующим фактором является востребованность на рынке, по мнению Эксперта, расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с применением не рыночных инструментов для определения стоимости Объекта оценки в настоящем Отчете не

корректен и может существенно исказить величину рыночной стоимости Объекта оценки. В связи с этим, Экспертом было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Эксперта, единственно возможным подходом к определению рыночной стоимости жилого дома из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

2.1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Правила отбора аналогов для проведения расчетов:

Подбор аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение Московская область, Ленинский район, район объекта оценки.
- ВРИ: ИЖС, ЛПХ.
- Площадь: до 30 соток.

Выбор аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Были изучены предложения по продаже участков, расположенных в непосредственной близости от объекта. На основе анализа были выявлены объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости. Данные об аналогах проанализированы Экспертом и сведены в расчетную таблицу.

На рисунке далее представлена схема месторасположения земельного участка – красный маркер и объектов-аналогов – синие маркеры³

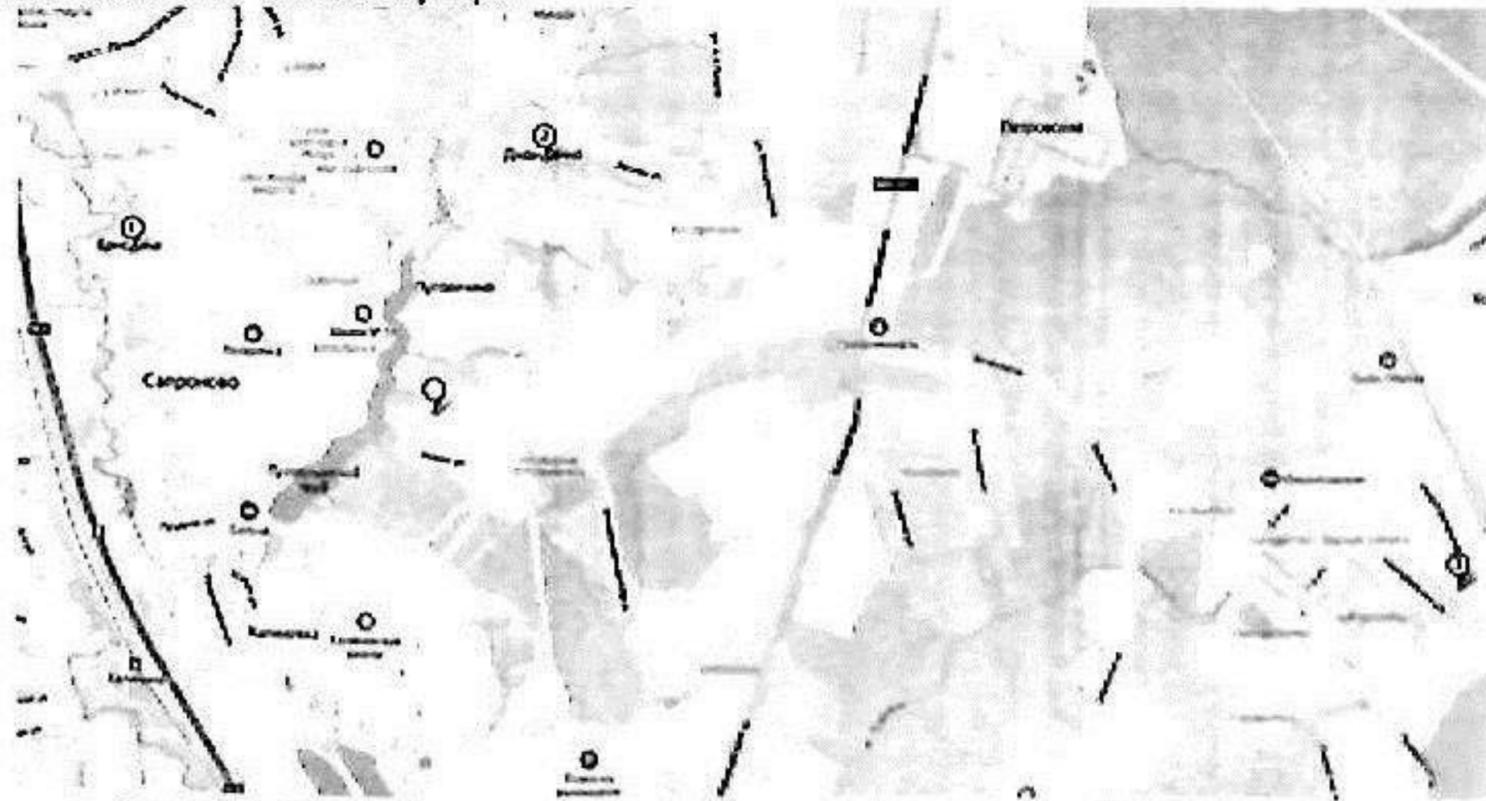


Рисунок 2.1.7-1 Месторасположение земельного участка и объектов-аналогов

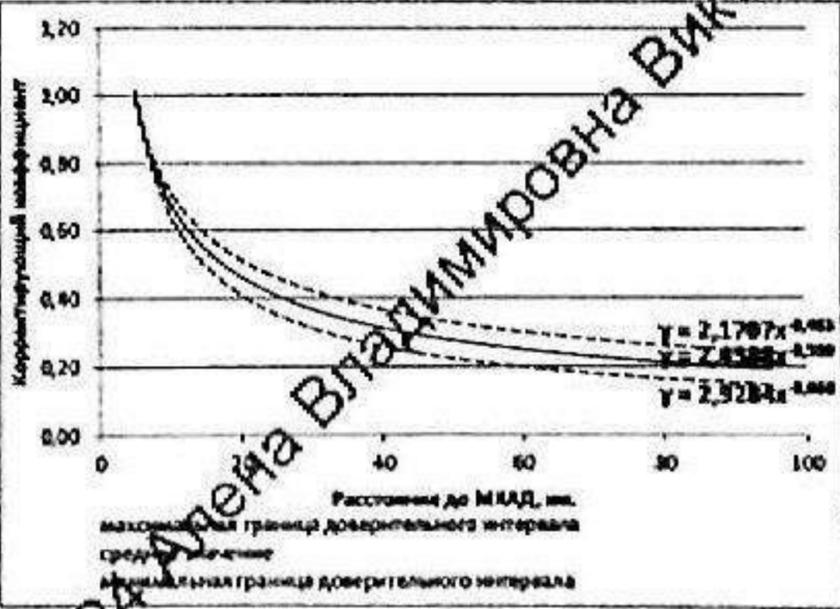
³ Источник информации: Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Обоснование вносимых поправок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к оцениваемому объекту, то есть Эксперт как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики оцениваемого объекта и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам оцениваемого объекта или не влияют существенно на стоимость объекта.

Таблица 2.1.7-2 Обоснование поправок

Наименование характеристики	Информация о внесении поправок								
Вид цены	<p>Поправка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя). Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Корректировка вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., табл. 268 стр. 345.</p> <p>Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.</p> <table border="1" data-bbox="966 1231 1759 1380"> <thead> <tr> <th>Класс объектов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Актuell-вал рынок Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4. Земельные участки под застройку</td> <td>8,5%</td> <td>7,9%</td> <td>9,0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Корректировка составила -8,5%.</p>	Класс объектов	Среднее значение	Актuell-вал рынок Доверительный интервал		4. Земельные участки под застройку	8,5%	7,9%	9,0%
Класс объектов	Среднее значение	Актuell-вал рынок Доверительный интервал							
4. Земельные участки под застройку	8,5%	7,9%	9,0%						
Условия передачи прав и финансирования Рыночные условия Экономические характеристики Объем передаваемых прав Наличие обременений передаваемого права Разрешенное использование земли	<p>Поправки не вносятся, поскольку аналоги по этим характеристикам идентичны оцениваемому земельному участку</p>								
Удаленность от МКАД	<p>Поправка на удаленность от МКАД вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., рис. 32 стр. 189.</p>  <p>Рис. 32. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области.</p>								

		Расчет корректировки на площадь																												
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3																									
		Расстояние	11,0	8,0	9,0																									
		Расчетное значение	0,6436	0,7689	0,7199																									
		Корректирующий коэффициент		0,837	0,894																									
		Корректировка		-16,3%	-10,6%																									
Расположение внутри закрытых территорий с ограничением доступа		<p>Корректировка по данному фактору определялась на основании данных аналитического сервиса рынка недвижимости ageall.ru (Сборник корректировок «Земельные участки» 2024. Аналитический сервис рынка недвижимости ageall.ru., табл. 49, стр. 78)</p> <p>Таблица 49. Отношение цен участков с ограниченным доступом к участкам без «Ограничения доступа»</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Участок в границах чужой территории (нерасположенный)</th> <th>Участок на закрытой территории с организованным доступом</th> <th>Земельный участок типовой доступности</th> <th>Земельный участок на организованной территории</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,857 (0,810 - 0,925)</td> <td>0,925 (0,885 - 0,917)</td> <td>1,000</td> <td>1,072 (1,000 - 1,100)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Корректирующий коэффициент - 1,072, корректировка равна 7,2%.</p>				Участок в границах чужой территории (нерасположенный)	Участок на закрытой территории с организованным доступом	Земельный участок типовой доступности	Земельный участок на организованной территории	0,857 (0,810 - 0,925)	0,925 (0,885 - 0,917)	1,000	1,072 (1,000 - 1,100)																	
Участок в границах чужой территории (нерасположенный)	Участок на закрытой территории с организованным доступом	Земельный участок типовой доступности	Земельный участок на организованной территории																											
0,857 (0,810 - 0,925)	0,925 (0,885 - 0,917)	1,000	1,072 (1,000 - 1,100)																											
Площадь (масштаб)		<p>Поправка на площадь (масштаб). Как правило, больше по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть 2, под редакцией Лейфера Л.А. рис. 20 стр. 142</p> <p>Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал</p> <p>Расчет корректировки на площадь</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Объект оценки</th> <th>Аналог 1</th> <th>Аналог 2</th> <th>Аналог 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Площадь</td> <td>2099,0</td> <td>1200,0</td> <td>650,0</td> <td>1340,0</td> </tr> <tr> <td>Расчетное значение</td> <td>0,3171</td> <td>0,3526</td> <td>0,3962</td> <td>0,3453</td> </tr> <tr> <td>Корректирующий коэффициент</td> <td></td> <td>0,899</td> <td>0,800</td> <td>0,918</td> </tr> <tr> <td>Корректировка</td> <td></td> <td>-10,1%</td> <td>-20,0%</td> <td>-8,2%</td> </tr> </tbody> </table>					Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Площадь	2099,0	1200,0	650,0	1340,0	Расчетное значение	0,3171	0,3526	0,3962	0,3453	Корректирующий коэффициент		0,899	0,800	0,918	Корректировка		-10,1%	-20,0%	-8,2%
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3																										
Площадь	2099,0	1200,0	650,0	1340,0																										
Расчетное значение	0,3171	0,3526	0,3962	0,3453																										
Корректирующий коэффициент		0,899	0,800	0,918																										
Корректировка		-10,1%	-20,0%	-8,2%																										
Наличие элементов благоустройства		<p>Значение корректировки принято согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости, некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru)¹⁰</p>																												

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3621-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смешанные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	На обеспеченные дорогами и площадями, не ограждаемые, не освещаемые при наличии только одного из видов благоустройства.			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадями с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,14	1,08
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смешанной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,09	1,30	1,19
6	Огражденные по периметру железными или металлическими забором (в зависимости от материала и качества: стальным, кованым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	1,08
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, пики, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

Значение корректировки на наличие забора определено согласно нижней границе интервала. К стоимости аналога №1 применяется корректирующий коэффициент $1/1,06=0,943$. К расчету принята поправка в размере -5,7%.

Наличие ветхих зданий, строений и сооружений
Поправка на наличие ветхих зданий и улучшений, подлежащих сносу не вводилась в виду отсутствия строений и сооружений, подлежащих сносу

Транспортная доступность
Поправка на транспортную доступность. Данная поправка не применялась, так как у всех объектов хорошая транспортная доступность.

Наличие инженерных систем
Значение корректировки на наличие инженерных систем принято согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>)¹¹.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смешанные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	На обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,27	1,16
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	1,09
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральной газоснабжением в нормальном (рабочем) состоянии	1,12	1,29	1,19
7	Обеспеченные центральной теплоснабжением	1,08	1,22	1,14

Учитывая месторасположение объекта оценки и объектов аналогов, а также исходя из доступности имеющихся коммуникаций, значение величины корректировки аналогов на наличие коммуникаций на земельном участке (водоснабжение и канализация) для объектов аналогов №1 и №2 определено согласно перемножению значений нижних границ интервала корректирующих коэффициентов на наличие водоснабжения и канализации, соответственно ($1,03*1,04=1,071$, корректировка равна 7,1%)

Веса аналогов. Коэффициенты весомости при расчете окончательного значения стоимости исследуемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

11 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Коэффициент весомости l -того аналога в зависимости от величины валовой коррекции определяется по формуле:

$$y_l = \frac{g_l}{\sum_{l=1}^n g_l}$$

где y_l - коэффициент весомости l -того объекта-аналога;
 g_l - весомость l -того объекта-аналога;
 n - количество объектов аналогов.

Весомость i -того объекта-аналога определяется из соотношения:

$$g_i = 1 - \frac{GC_i}{\sum_{l=1}^n GC_l}$$

где GC_i - валовая коррекция (Gross Correction) i -того объекта-аналога.

Таблица 2.1.7-3 Определение стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Единица измерения	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес		Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, уч-к № 27	Московская область, Ленинский городской округ, Ермолино село	Московская область, Ленинский городской округ, Дыдылдино деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Мещерино поселок, Южные Горки-3 микрорайон, 54
Источник информации			https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/292127583/	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/309251649/	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/310347313/
Телефон			-	-	-
Категория земли		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена	руб.		15 000 000	6 300 000	14 000 000
Дата сделки (предложения)		Декабрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0	0	0
Вид цены			Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Скорректированная цена	руб.		15 000 000	6 300 000	14 000 000
Корректировка	%		-8,50%	-8,50%	-8,50%
Величина корректировки	руб.		-1 275 000	-535 500	-1 190 000
Цена предполагаемой продажи (далее "продажи")	руб.		13 725 000	5 764 500	12 810 000
Площадь земельного участка	кв.м.	2 099	1200	650	1340
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		11 438	8 868	9 560
КОРРЕКТИРОВКИ	Все условия корректировок сформулированы относительно Объекта оценки.				
<i>Передаваемые права</i>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0,0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11 438	8 868	9 560
<i>Разрешенное использование земли</i>		ИЖС	ЛПХ	ИЖС	ИЖС
Корректировка			0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11 438	8 868	9 560
<i>Местоположение</i>		Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, уч-к № 27	Московская область, Ленинский городской округ, Ермолино село	Московская область, Ленинский городской округ, Дыдылдино деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Мещерино поселок, Южные Горки-3 микрорайон, 54
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0

Элементы сравнения	Единица измерения	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11 438	8 868	9 560
Удаленность от МКАД		11 км до МКАД	8 км до МКАД	9 км до МКАД	11 км до МКАД
Корректировка	%		-16,30%	-10,60%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв.м.		-1864	-940	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 574	7 928	9 560
Расположение внутри закрытых территорий с ограничением доступа		Да	Нет	Нет	Да
Корректировка	%		7,20%	7,20%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв.м.		689	571	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10 263	8 499	9 560
Физические характеристики					
Площадь (масштаб)	кв.м.	2 099	1200	650	1340
Корректировка	%		-10,10%	-20,00%	-8,20%
Величина корректировки	руб./кв.м.		-1037	-1700	-784
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 226	6 799	8 776
Наличие элементов благоустройства		не огорожен, не благоустроен	Огорожен забором	не огорожен, не благоустроен	не огорожен, не благоустроен
Корректировка	%		-5,7%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		-526	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8 700	6 799	8 776
Наличие ветхих зданий и улучшений, подлежащих сносу		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8 700	6 799	8 776
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8 700	6 799	8 776
Наличие инженерных систем					
Электроснабжение		по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Телеснабжение		по границе участка	нет	нет	по границе участка
Канализация		по границе участка	нет	нет	по границе участка
Газоснабжение		по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка	руб./кв.м.		615,00	485,00	0,00
Корректировка	%		7,1%	7,1%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 315	7 284	8 776
Коэффициент вариации	%			12,44%	
Определение весовых коэффициентов					
Общая корректировка	%		54,9%	53,4%	16,7%
Суммарная поправка	%		-26,3%	-24,8%	-16,7%
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		5 794	4 520	1 672
в % от цены продажи	%		0,51	0,51	0,17
Весовой коэффициент			2	2	7
Рыночная стоимость по подходу сравнения продаж	руб./кв.м.	8 603			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	18 057 700			

2.1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

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

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее подходящие по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Еще одним условием является то, что эти сопоставимые объекты должны быть проданы недавно.

2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый аналог сравнивается с оцениваемым.

3. Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов в зависимости от степени их отличия от оцениваемого объекта.

4. Согласовываются скорректированные цены объектов – аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На этапе сбора информации Эксперту 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 Эксперт 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 Эксперта, 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 предлагаемого дома, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На момент проведения экспертизы на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Данные об аналогах проанализированы Экспертом и сведены в расчетную таблицу.

На рисунке представлена схема месторасположения Объектов (красный маркер – объект исследования, синие маркеры – объекты-аналоги) на карте¹²

¹² Источник информации: Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

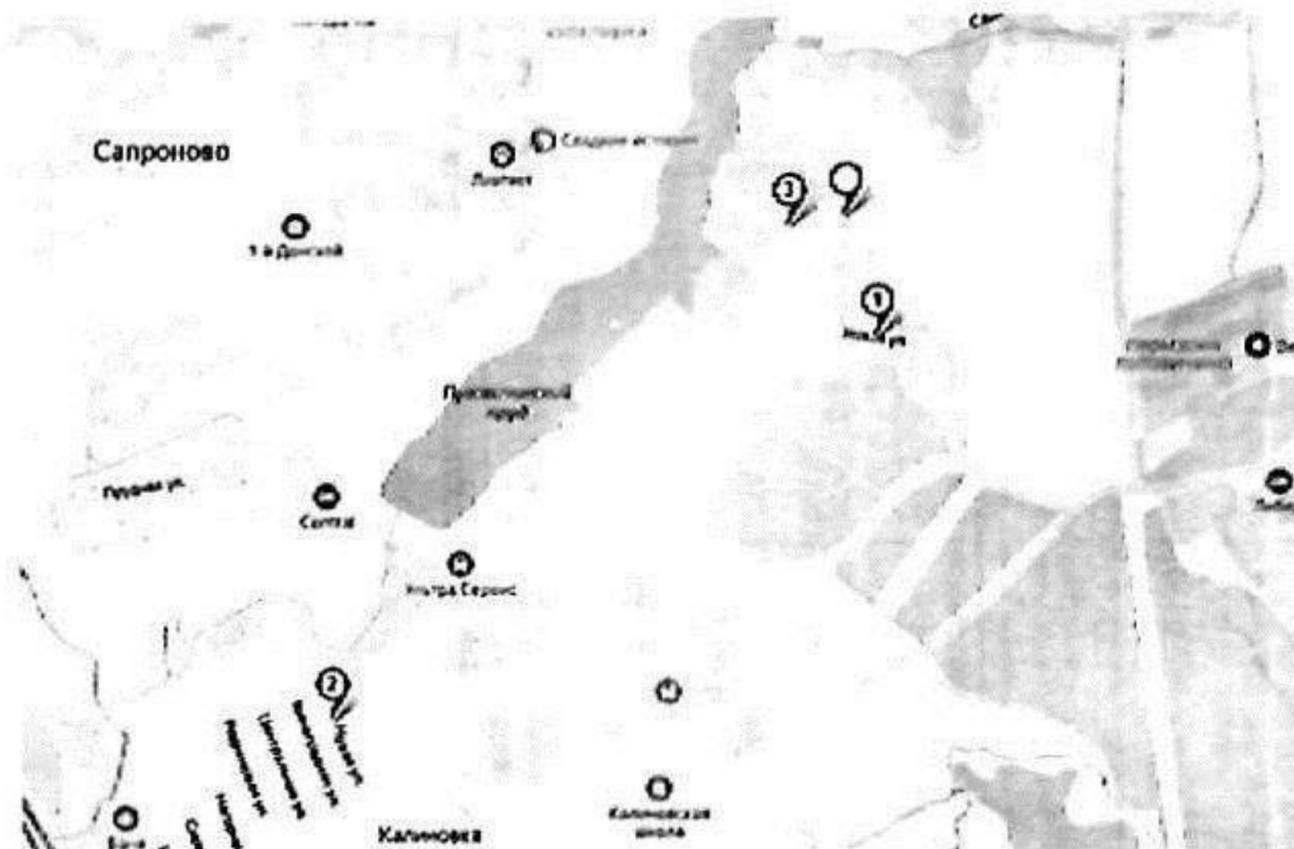


Рисунок 2.1.8-1 Расположение объекта исследования и объектов-аналогов
Обоснование вносимых поправок при расчете стоимости жилого дома

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены поправки 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.

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректировок не требуется.

Поправка на наличие земельного участка

Т.к. в рамках данного подхода определяется стоимость жилого дома без учета стоимости земельного участка, на основании данных полученных при определении стоимости земельного участка, возможно вычесть из стоимости объектов-аналогов стоимость земельных участков, на которых они расположены с учетом их площади.

Поправка на уторговывание

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя). Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024 Жилая недвижимость Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., табл. 300, стр. 368

Таблица 300. Таблица «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, в границах расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1 Дачи	9,1%	4,7%	13,4%
2 Дома	7,9%	4,0%	11,7%
3 Таунхаусы	8,4%	4,2%	12,5%
4 Коттеджи	8,5%	4,5%	13,1%

Корректировка составила -7,9%

Поправка на материал стен

Корректировка вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024 Жилая недвижимость Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., табл. 136, стр. 215

Таблица 136. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России

Материал стен		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	Блочные стены	Деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,07	1,13	1,25
	монолитные стены	0,93	1,00	1,05	1,17
	Блочные стены	0,68	0,95	1,00	1,11
	деревянные стены	0,80	0,85	0,90	1,08

Поправка на общую площадь (фактор масштаба)

На земельных участках имеются гостевые дома одной группы капитальности с основными домами и в едином архитектурном стиле. Поэтому в расчете использовалась общая площадь домовладений объекта исследования и объектов аналогов.

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. Корректировка вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024 Жилая недвижимость Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., рис. 30 стр. 193.

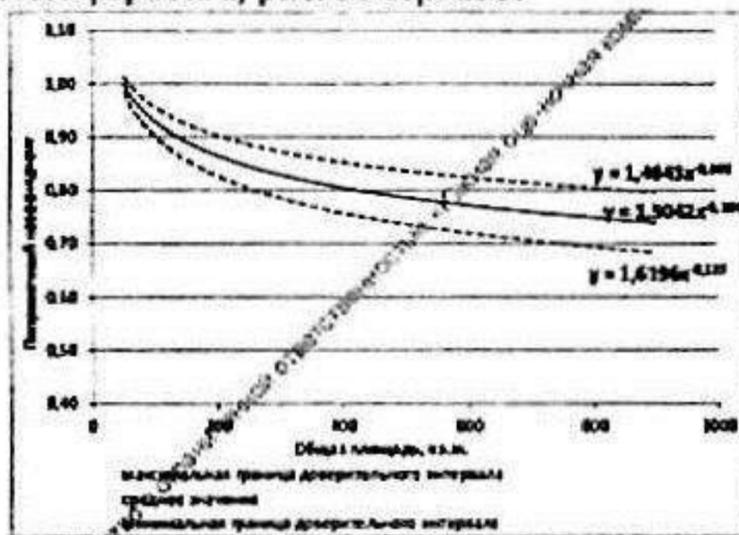


Рис. 30 Зависимость удельной цены жилых домов от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал

Таблица 2.1.8-2 Расчет корректировки на различия в площади

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	581,9	393,0	399,0	521,0
Расчетное значение	0,7758	0,8081	0,8069	0,7848
Корректирующий коэффициент		0,960	0,961	0,989
Корректировка		-4,0%	-3,9%	-1,1%

Поправка на уровень отделки

Корректировка вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022 Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., табл. 69, стр. 172.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 69

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитальная отделка	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Полная отделка	1	2	3
Требуется капитальная отделка	0	1480	6123	6480	11505	10451	20313
Без отделки	1480	0	4843	8000	12005	14871	20033
Требуется косметического ремонта	5023	4843	0	3157	5182	10128	15980
Полная отделка	6480	8000	3157	0	2025	4871	12832
Средний	11505	12025	5182	2025	0	4846	10808
Самый лучший	16451	14871	10128	4871	4948	0	5862
Итого	22013	20632	13845	12832	10808	5862	0

Поправка на наличие движимого имущества (мебели/техники)

Значение корректировки принято согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости, некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>)¹³

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

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.

К стоимости объектов-аналогов применяется корректирующий коэффициент $1/1,05=0,952$. К расчету принята поправка в размере -4,8%.

Поправка на наличие дополнительных улучшений на участке

Корректировка по данному фактору определялась на основании данных аналитического сервиса рынка недвижимости areall.ru (Сборник корректировок «Индивидуальные жилые строения» 2024. Аналитический сервис рынка недвижимости areall.ru., табл. 86, стр. 88).

Таблица 86. Величина влияния наличия типовых дополнительных улучшений на стоимость объекта (ИЖС)

Наименование дополнительного улучшения	Наиболее типичное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Баня отдельностоящая или неучтенная в общей площади основного объекта (кирпичная/блочная ориентировочной площадью 10-30 кв.м.)	1,051	1,005	1,100
Баня, учтенная в общей площади объекта (доуз)	1,031	1,005	1,070
Баня (гараж) отдельностоящие у дачного дома (кирпичные/сруб 7-20 кв.м.)	1,118	1,050	1,200
Баня (гараж), учтенные в общей площади дачного дома	1,072	1,020	1,110
Гараж капитальный, пристроенный или отдельностоящий на 1 место	1,055	1,005	1,100
Гараж капитальный, пристроенный или отдельностоящий на 2 и более мест	1,078	1,005	1,100
Ограждение территории (забор, подпорная стена и пр.)	1,030	1,000	1,075
Ландшафтный дизайн	1,048	1,005	1,080
Тротуарная плитка на территории	1,015	1,005	1,050
Теплица некапитальная	1,008	1,005	1,015
Теплица на фундаменте	1,012	1,005	1,030
Мангальная зона/зона барбекю/беседка	1,015	1,005	1,050
Сарай (деревянный в составе домовладения площадью ориентировочно до 50 кв.м.)	1,012	1,005	1,030
Наличие второго капитального строения (жилого/гостевого дома) со всеми коммуникациями на территории земельного участка	1,170	1,050	1,300**
Наличие хоз.блока и/или летней кухни со всеми коммуникациями на территории земельного участка	1,100	1,050	1,150
Наличие отдельных конструктивных элементов (фундаменты, части стен), объектов, незавершенных строительством, незарегистрированных объектов, сооружений, малых архитектурных форм, ветхих строений, под снос и иных	-	0,980	1,050
Утепление дачного дома (пригодность для зимнего проживания)	1,073	1,010	1,150

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/343-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2024-g/3575-na-mebel-bytovuyu-tehniku-individualnykh-domov-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

На основании осмотра объекта исследования и совокупной информации из объявлений о продаже объектов-аналогов определен перечень дополнительных построек на земельных участках.

Таблица 2.1.8-3 Расчет корректировки на наличие дополнительных построек на участке

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дополнительные улучшения, строения	Забор, капитальная теплица, ландшафтный дизайн, тротуарная плитка, сарай, зона барбеню	Забор, парник на фундаменте, ландшафтный дизайн, тротуарная плитка, беседка, гараж	Забор, ландшафтный дизайн, тротуарная плитка, летняя кухня (беседка, мангальная зона)	Забор, капитальная теплица, ландшафтный дизайн, каменные садовые дорожки
Показатель влияния на стоимость домовладения	1,075*1,012*1,048*1,015*1,005*1,015	1,075*1,012*1,048*1,015*1,015*1,055	1,075*1,048*1,015*1,1	1,075*1,012*1,048*1,015
Итого Показатель влияния на стоимость домовладения	1,180	1,239	1,258	1,157
Корректирующий коэффициент		0,952	0,938	1,020
Корректировка		-4,8%	-6,2%	2,0%

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 2.1.8-4 Определение стоимости жилого дома, без учета прав на земельный участок

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес		Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, дом 27	Московская область, Ленинский городской округ, Пуговичино деревня, ул. Новая	Московская область, Ленинский городской округ, Калиновка деревня, ул. Новая, 18А	Московская область, Ленинский городской округ, Пуговичино деревня, ул. Новая, 18
Источник информации		-	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/308293256/	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/306574026/	https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/293415471/
Телефон		-	+7 965 242-04-03	+7 916 801-12-99	+7 909 934-12-18
Цена	руб.	-	91 500 000	73 990 000	89 900 000
Дата сделки (предложения)		Декабрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Площадь	кв.м.	581,9	393,0	399,0	531,0
Цена за единицу	руб./кв.м.	-	232 824	185 439	169 303
Наличие коммуникаций	-	Электроснабжение водоснабжение канализация газоснабжение	Электроснабжение водоснабжение канализация газоснабжение	Электроснабжение водоснабжение канализация газоснабжение	Электроснабжение водоснабжение канализация газоснабжение
Поправка на коммуникации	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв.м.	-	0	0	0
Цена с учетом поправки на коммуникации	%	-	91 500 000	73 990 000	89 900 000
Площадь земельного участка	кв. м.	-	2 800	1 500	1 200
Стоимость земельного участка	руб./кв.м.	-	24 088 400	12 904 500	10 323 600
Цена без учета стоимости земельного участка	руб.	-	67 411 600	61 085 500	79 576 400
Цена за единицу	руб./кв.м.	-	171 531	153 096	149 861
1. Общие процентные поправки:					
Поправка на уторговывание					
Корректировка	%		-7,90%	-7,90%	-7,90%
Величина корректировки	руб./кв.м.		-13 551	-12 095	-11 839
Скорректированная цена	руб./кв.м.		157 980	141 001	138 022
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		157 980	141 001	138 022
Тип дома		Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		157 980	141 001	138 022
Местоположение объекта		Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, дом 27	Московская область, Ленинский городской округ, Пуговичино деревня, ул. Новая	Московская область, Ленинский городской округ, Калиновка деревня, ул. Новая, 18А	Московская область, Ленинский городской округ, Пуговичино деревня, ул. Новая, 18
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		157 980	141 001	138 022
Материал стен дома		Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Блочные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	13,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	17 943

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 01632.24СЭ/1 от 27 ноября 2024 г.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
корректированная цена	руб./кв.м.		157 980	141 001	155 965
качество отделки фасада		Высококачественные фасады	Высококачественные фасады	Высококачественные фасады	Высококачественные фасады
корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0
корректированная цена	руб./кв.м.		157 980	141 001	155 965
физическое состояние дома		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0
корректированная цена	руб./кв.м.		157 980	141 001	155 965
общая площадь		581,9	393,0	399,0	531,0
корректировка	%		-4,00%	-3,90%	-0,90%
величина корректировки	руб./кв.м.		-6 319	-5 499	-1 404
корректированная цена	руб./кв.м.		151 661	135 502	154 561
состояние объекта		Комфортный	Комфортный	Элитный	Элитный
величина корректировки	руб./ед.		0	-5 862	-5 862
корректированная цена	руб./ед.		151 661	129 640	148 699
наличие мебели/техники	-	Нет	Да	Да	Да
корректировка	%		-4,8%	-4,8%	-4,8%
величина корректировки	руб./кв.м.		-7 280	-6 223	-7 138
корректированная цена	руб./кв.м.		144 381	123 417	141 561
наличие дополнительных построек на участке		Забор, капитальная теплица, ландшафтный дизайн, тротуарная плитка, сарай, зона барбекю	Забор, парник на фундаменте, ландшафтный дизайн, тротуарная плитка, беседка, гараж	Забор, ландшафтный дизайн, тротуарная плитка, летняя кухня (беседка, мангальная зона)	Забор, капитальная теплица, ландшафтный дизайн, каменные садовые дорожки
показатель влияния на стоимость домовладения		1,180	1,239	1,258	1,157
корректирующий коэффициент			0,952	0,938	1,020
корректировка	%		-4,8%	-6,2%	2,0%
величина корректировки	руб./кв.м.		-6 930	-7 652	2 831
корректированная цена	руб./кв.м.		137 451	115 765	144 392
коэффициент вариации	%			11,27%	
общая корректировка	%	-	13,6%	14,9%	20,7%
суммарная поправка	%	-	-21,5%	-22,8%	1,4%
общая валовая коррекция	-	-	34 080	37 331	47 017
в % от цены продажи			0,146	0,201	0,278
весовой коэффициент	руб.		4	3	2
согласованная стоимость	руб./ед.	131 765			
итоговая рыночная стоимость	руб.	76 674 100			

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, проводится расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% – средней, от 20 до 33% – значительной. Если коэффициент вариации превышает 33% – это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов¹⁴

Таблица 2.1.8-5 Определение коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	ср	132 536
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	222 994 201
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	14933,0
Коэффициент вариации (отношение средненедратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 33\%$	V	11,27%

2.1.9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

При расчете рыночной стоимости использовался только сравнительный подход, поэтому согласование результатов не требуется.

¹⁴ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007 год, 432 с.

3. ВЫВОДЫВопрос, поставленный перед экспертом:

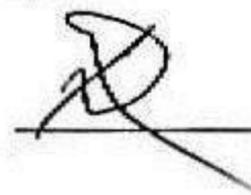
Какова рыночная стоимость жилого дома, кадастровый номер 50:21:0080303:662 и земельного участка, кадастровый номер 50:21:0080303:143, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, дом 27, с учетом находящихся на земельном участке неотделимых и иных улучшений по состоянию на дату проведения оценки?

Ответ на вопрос

Рыночная стоимость жилого дома, кадастровый номер 50:21:0080303:662 и земельного участка, кадастровый номер 50:21:0080303:143, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Пуговичино, ул. Новая, дом 27, с учетом находящихся на земельном участке неотделимых и иных улучшений по состоянию на дату проведения оценки составляет (округленно):

Объект оценки	Значение, рублей
Жилой дом с учетом находящихся на земельном участке неотделимых и иных улучшений	76 674 100
Земельный участок	18 057 700
Итоговое значение стоимости	94 731 800

Эксперт



Барашков И.А.