

Отчет об оценке № 492/0524

**«Определение рыночной стоимости
Объекта недвижимого имущества,
состоящего из жилого дома
(кад. №: 50:27:0030638:647, площадь 68,5 кв.м.)
и земельного участка (кад. №: 50:27:0030638:85,
площадь 1470 кв.м.), расположенного по адресу:
Московская обл., р-н Подольский,
д. Малое Толбино, д. 29».**

**Заказчик: Финансовый управляющий Нестерова С.Н.
Макаров Валерий Викторович**

Договор № 492 от «06» мая 2024 года

Дата оценки: «29» мая 2024 года

Дата составления Отчета об оценке: «29» мая 2024 года

ООО «Вондига»

**123100, город Москва,
улица Сергея Макеева, дом 1
Тел./факс: +7 (495) 724-83-27
E-mail: 003400@mail.ru**

Финансовому управляющему
Нестерова Сергея Николаевича
Макарову Валерию Викторовичу

Сопроводительное письмо
к Отчёту об оценке № 492/0524
от «29» мая 2024 года

Уважаемый Валерий Викторович!

В соответствии с Договором № 492 оказания услуг по оценке имущества от «06» мая 2024 года между Финансовым управляющим Нестерова Сергея Николаевича (ИНН: 507403438763; СНИЛС 031-321-714 90) Макаровым Валерием Викторовичем, действующем на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29 сентября 2017 г. по делу № А40-148780/17-86-211 Ф, и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига» (ООО «Вондига»; ОГРН: 1135042002677; ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10), Оценщиком ООО «Вондига» проведена работа по определению рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на «29» мая 2024 года (дата определения стоимости Объекта оценки, дата оценки Объекта оценки).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки является:

1.1. Здание

кадастровый номер: 50:27:0030638:647

назначение: Жилой дом

виды разрешённого использования: жилой дом

местоположение: Московская область, г.о Подольск, д Малое Толбино

площадь, кв.м.: 68,5

Вид права: Собственность

дата государственной регистрации: 06.03.2024

номер государственной регистрации: 50:27:0030638:647-50/155/2024-1

1.2. Земельный участок

кадастровый номер: 50:27:0030638:85

категория земель: Земли населенных пунктов

виды разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства

адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Подольский, с/о Лаговский, д. Малое Толбино, дом 29

площадь, кв.м.: 1470

Вид права: Собственность

дата государственной регистрации: 30.09.2020

номер государственной регистрации: 50:27:0030638:85-50/143/2020-2

Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.

Ограничение прав:

вид: арест

дата государственной регистрации: 01.03.2021

номер государственной регистрации: 50:27:0030638:85-50/215/2021-3

основание: Постановление Видновского городского суда Московской области, № 3/6-8/2021 (уголовное дело №11702460030000054), выдан 04.02.2021, Видновский городской суд Московской области.

Таблица 1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29
2	Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий Нестерова Сергея Николаевича (ИНН: 507403438763; СНИЛС 031-321-714 90) Макаров Валерий Викторович, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29 сентября 2017 г. по делу № А40-148780/17-86-211 Ф.

Реквизиты Заказчика:

Финансовый управляющий Нестерова Сергея Николаевича Макаров Валерий Викторович
Адрес: 107564, г. Москва, а/я 40, Макарову В.В.
ИНН: 500703855250; КПП: 0.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений.

Краткое изложение содержания проведенных работ:

1. Сбор информации о деятельности объекта оценки и его окружения;
2. Запрос документов для проведения оценки;
3. Обработка и анализ предоставленных документов и информации об объекте оценки;
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
6. Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
8. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
9. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	7 413 210,00 (Семь миллионов четыреста тринадцать тысяч двести десять)	Не применяется	Не применяется
2	Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	1 450 488,00 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч четыреста восемьдесят восемь)	Не применяется	Не применяется

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «29» мая 2024 года обоснованная рыночная стоимость Объектов оценки составляет:

Таблица 3. Рыночная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	7 413 210,00 (Семь миллионов четыреста тринадцать тысяч двести десять)

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
2	Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	1 450 488,00 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч четыреста восемьдесят восемь)

Основание для проведения оценки.

Договор № 492 от «06» мая 2024 года между Финансовым управляющим Нестерова Сергея Николаевича (ИНН: 507403438763; СНИЛС 031-321-714 90) Макаровым Валерием Викторовичем, действующем на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29 сентября 2017 г. по делу № А40-148780/17-86-211 Ф и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

Дата составления отчета.

Отчет составлен «29» мая 2024 года.

Порядковый номер отчета.

Порядковый номер Отчета об оценке – 492/0524.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**Объект оценки.**

Объектом оценки является:

1.1. Здание

кадастровый номер: 50:27:0030638:647

назначение: Жилой дом

виды разрешённого использования: жилой дом

местоположение: Московская область, г.о Подольск, д Малое Толбино

площадь, кв.м.: 68,5

Вид права: Собственность

дата государственной регистрации: 06.03.2024

номер государственной регистрации: 50:27:0030638:647-50/155/2024-1

1.2. Земельный участок

кадастровый номер: 50:27:0030638:85

категория земель: Земли населенных пунктов

виды разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства

адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Подольский, с/о Лаговский, д. Малое Толбино, дом 29

площадь, кв.м.: 1470

Вид права: Собственность

дата государственной регистрации: 30.09.2020

номер государственной регистрации: 50:27:0030638:85-50/143/2020-2

Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.

Ограничение прав:

вид: арест

дата государственной регистрации: 01.03.2021

номер государственной регистрации: 50:27:0030638:85-50/215/2021-3

основание: Постановление Видновского городского суда Московской области, № 3/6-8/2021 (уголовное дело №11702460030000054), выдан 04.02.2021, Видновский городской суд Московской области.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки.

- ✓ Запрос на оценку исх. № 142НСН/О от 22.05.2024г.
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-113877954 от 23.04.2024г.

Имущественные права на Объект оценки.

Оцениваемые объекты по состоянию на 29.05.2024 г. принадлежат Нестерову Сергею Николаевичу праве собственности.

Таблица 4. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Оцениваемые права	Ограничение, обременение прав
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	Собственность	Арест (дата государственной регистрации: 01.03.2021; номер государственной регистрации: 50:27:0030638:85-50/215/2021-3 основание: Постановление Видновского городского суда Московской области, № 3/6-8/2021 (уголовное дело №11702460030000054), выдан 04.02.2021, Видновский городской суд Московской области)
2	Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	Собственность	Не зарегистрировано

Реквизиты Собственника

Нестеров Сергей Николаевич; дата рождения: 11.11.1962; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4607 № 980745 от 22.12.2007 выдан: ТП В ПОС. ЛЬВОВСКОМ ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ГОР. ПОДОЛЬСКЕ; СНИЛС: 031-321-714 90; адрес места жительства или места пребывания: 117513, Москва, пр-кт. Ленинский, д. 131, кв. кв 523.

Цель оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела №А40-269819/21-73-635 «Б» Арбитражного суда города Москвы согласно Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 28.06.2022, с изм. от 21.07.2022) «О несостоятельности (банкротстве)» Статья 139. Продажа имущества должника.

Вид стоимости.

Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, как наиболее вероятную цену, по которой 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.

Рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений стоимости.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

Таблица 5. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределёнными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II		Да
Дата оценки 3) п.3 ФСО II		29.05.2024г.
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

Дата оценки.

Оценка проводится по состоянию на «29» мая 2024 года.

Срок проведения оценки.

Оценка проводится с «06» мая 2024 года по «29» мая 2024 года.

Указание на соблюдение требований Закона об оценке.

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Специальные допущения.

Специальных допущений не предусмотрено.

Иные существенные допущения.

Иные существенные допущения отсутствуют.

Ограничения оценки.

Осмотр объекта оценки не предусмотрен, фотографии предоставлены заказчиком.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Указание на форму составления отчета об оценке.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключили трудовой договор.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки).

Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.

Формы представления итоговой стоимости.

В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

Специфические требования к отчету об оценке.

Отсутствуют

Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления

таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Фотографии предоставлены Заказчиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.

- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.

Сведения о Заказчике.

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий Нестерова Сергея Николаевича (ИНН: 507403438763; СНИЛС 031-321-714 90) Макаров Валерий Викторович, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29 сентября 2017 г. по делу № А40-148780/17-86-211Ф.

Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя

Оценщиком является:

Ф.И.О. Оценщика:	Кузьмина Татьяна Владимировна
Сведения о профессиональном образовании:	Профессиональная переподготовка в ФГБОУ «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 011211-1 от 11.06.2021 г. выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия с 11.06.2021г. по 11.06.2024 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Действующий член Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» № 1724 от 14.07.2015г.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № 433-703-066809/23, выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 22.06.2023 г. по 21.06.2024г., страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	9 лет
Место нахождения оценщика:	Мурманская обл., г. Полярные Зори, ул. Ломоносова, д.21, кв. 14
Почтовый адрес:	Мурманская обл., г. Полярные Зори, ул. Ломоносова, д.21, кв. 14
Контактные сведения:	+7 921 512 90 41 info-ocenka@inbox.ru
Сведения о независимости Оценщика:	Настоящим оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в

Ф.И.О. Оценщика:	Кузьмина Татьяна Владимировна
	объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об Исполнителе.

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя: ООО «Вондига», ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266, КПП: 770301001, адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10. р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/2248770578 страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2023 года по 30.09.2024 года.

ООО «Вондига» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Вондига» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о привлекаемых к проведению Оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки на «29» мая 2024 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщика недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.
- Осмотр объектов оценки не проводился.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом «Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяются стандарты, и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ КОММЕНТАРИИ

Данное сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета (с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений).

ООО «Вондига» признательно Финансовому управляющему Макарову Валерию Викторовичу, именуемой в дальнейшем «Заказчик», за возможность оказать услуги по определению рыночной стоимости Объекта оценки.

При возникновении каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации Оценщики ООО «Вондига» готовы ответить на все вопросы.

Генеральный директор
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	13
1.1.	ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ	13
1.2.	ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	14
2.	ВВЕДЕНИЕ	15
2.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	15
2.1.1.	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	15
2.1.2.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	15
2.1.3.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	15
2.1.4.	Имущественные права на Объект оценки	16
2.1.5.	Цель оценки	16
2.1.6.	Вид стоимости	16
2.1.7.	Дата оценки	17
2.1.8.	Срок проведения оценки	17
2.1.9.	Указание на соблюдение требований Закона об оценке	17
2.1.10.	Специальные допущения	17
2.1.11.	Иные существенные допущения	17
2.1.12.	Ограничения оценки	17
2.1.13.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации... ..	17
2.1.14.	Указание на форму составления отчета об оценке	17
2.1.15.	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	17
2.1.16.	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	17
2.1.17.	Формы представления итоговой стоимости	17
2.1.18.	Специфические требования к отчету об оценке	17
2.1.19.	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	18
2.1.20.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	18
2.2.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	19
2.2.1.	Сведения о Заказчике	19
2.2.2.	Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя	19
2.2.3.	Сведения об Исполнителе	20
2.2.4.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	20
2.3.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	20
2.4.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	20
2.5.	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	21
2.6.	ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	22
3.	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	23
3.1.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	23
3.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.2.1.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	23
3.3.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	28
3.3.1.	Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики Объекта оценки	28
3.3.2.	Перечень нормативных актов	28
3.3.3.	Перечень методической литературы	29
3.3.4.	Перечень источников внешней информации	29
3.4.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
3.5.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
3.5.1.	Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки	30
3.5.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	34
3.5.3.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	35
3.5.4.	Анализ рынка недвижимости	37
3.5.5.	Анализ ценообразующих факторов	40
3.5.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	45
3.6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
3.7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
3.7.1.	Методическая основа расчета рыночной стоимости недвижимого имущества	47
3.7.2.	Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода	56
3.7.3.	Определение рыночной стоимости жилого дома при использовании сравнительного подхода	67
4.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	80
4.1.	СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ	80
4.2.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	81

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ	82
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	82
5.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ	82
5.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	82
5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ)	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ).....	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 (ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ).....	113

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.**1.1. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.**

Понятие	Определение (трактовка)
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Стоимость Объекта оценки	Определяется как расчетная величина цены Объекта оценки на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
Итоговая стоимость Объекта оценки	Определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.
Затраты на Объект оценки	Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки.
Наиболее эффективное использование Объекта оценки	Использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции Объекта оценки	Срок, рассчитываемый с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
Объект - аналог Объекта оценки	Объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Затраты на воспроизводство Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.
Затраты на замещение Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания аналогичного Объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
Результат оценки	Итоговая величина стоимости Объекта оценки.
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой 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 чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.
Возможность отчуждения на открытом рынке	Означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
Разумность действия сторон сделки	Означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.
Полнота располагаемой информации	Означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки.
Отсутствие чрезвычайных обстоятельств	Означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
Инвестиционная стоимость	Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки.

Понятие	Определение (трактовка)
Ликвидационная стоимость	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки.
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

1.2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Понятие	Определение (трактовка)
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Ценовые характеристики включают цены продаж, ставки аренды, доходы и расходы, а также полученные по данным рынка ставки капитализации и доходности/дисконтирования.
Элементы сравнения	Конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.
Наиболее эффективное использование	Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества даст максимальную величину стоимости.
Рынок	Среда, в которой товары, блага и услуги обмениваются между покупателями и продавцами посредством механизма цен.
Имущественные права	Права, которые связаны с собственностью на недвижимость. Они включают право развивать или не развивать земельный участок, сдавать его в аренду другим, продавать или дарить, возделывать его, производить на нем горные работы, изменять его топографию, делить его на части, собирать его воедино, использовать его для сброса отходов или право не осуществлять ни одного из этих действий. Имущественные права, как правило, связаны публичными или частными ограничениями, такими как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование, или прочими ограничениями, которые могут обременять имущество.
Недвижимость (недвижимое имущество)	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Понятие недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество - это юридическое понятие, отличное от недвижимости, которая является физическим активом.
Единицы сравнения	Связывающие две составляющие коэффициенты, которые отражают точные различия между объектами имущества и облегчают проведение анализа во всех трех подходах к определению стоимости (например, цена за квадратный метр) либо отношения, которые получаются путем деления цены продажи имущества на приносимый им чистый доход (мультипликатор чистого дохода или годы покупки).

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

1.1. Здание

кадастровый номер: 50:27:0030638:647
назначение: Жилой дом
виды разрешённого использования: жилой дом
местоположение: Московская область, г.о Подольск, д Малое Толбино
площадь, кв.м.: 68,5

Вид права: Собственность
дата государственной регистрации: 06.03.2024
номер государственной регистрации: 50:27:0030638:647-50/155/2024-1

1.2. Земельный участок

кадастровый номер: 50:27:0030638:85
категория земель: Земли населенных пунктов
виды разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства
адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.
Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Подольский, с/о Лаговский, д. Малое Толбино, дом 29
площадь, кв.м.: 1470

Вид права: Собственность
дата государственной регистрации: 30.09.2020
номер государственной регистрации: 50:27:0030638:85-50/143/2020-2

Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.

Ограничение прав:
вид: арест
дата государственной регистрации: 01.03.2021
номер государственной регистрации: 50:27:0030638:85-50/215/2021-3

основание: Постановление Видновского городского суда Московской области, № 3/6-8/2021 (уголовное дело №11702460030000054), выдан 04.02.2021, Видновский городской суд Московской области..

2.1.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).

Таблица 2.1-1. Состав Объекта оценки

№ п/п	Объект оценки
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29
2	Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29

2.1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- ✓ Запрос на оценку исх. № 142НСН/О от 22.05.2024г.
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-113877954 от 23.04.2024г.

2.1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект по состоянию на 29.05.2024 г. принадлежит Нестерову Сергею Николаевичу на праве собственности.

Таблица 2.1-2. Ограничения и обременения Объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Оцениваемые права	Ограничение, обременение прав
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	Собственность	Арест (дата государственной регистрации: 01.03.2021; номер государственной регистрации: 50:27:0030638:85-50/215/2021-3 основание: Постановление Видновского городского суда Московской области, № 3/6-8/2021 (уголовное дело №11702460030000054), выдан 04.02.2021, Видновский городской суд Московской области)
2	Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	Собственность	Не зарегистрировано

Реквизиты Собственника

Нестеров Сергей Николаевич; дата рождения: 11.11.1962; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4607 № 980745 от 22.12.2007 выдан: ТП В ПОС. ЛЬВОВСКОМ ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ГОР. ПОДОЛЬСКЕ; СНИЛС: 031-321-714 90; адрес места жительства или места пребывания: 117513, Москва, пр-кт. Ленинский, д. 131, кв. кв 523.

2.1.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела №А40-269819/21-73-635 «Б» Арбитражного суда города Москвы согласно Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 28.06.2022, с изм. от 21.07.2022) «О несостоятельности (банкротстве)» Статья 139. Продажа имущества должника.

2.1.6. ВИД СТОИМОСТИ

Вид стоимости – рыночная.

В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений стоимости.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

Таблица 2.1-3. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II		Да
Дата оценки 3) п.3 ФСО II		29.05.2024г.
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет

	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

2.1.7. ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка проводится по состоянию на «29» мая 2024 года.

2.1.8. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится с «06» мая 2024 года по «29» мая 2024 года.

2.1.9. УКАЗАНИЕ НА СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНА ОБ ОЦЕНКЕ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.1.10. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

2.1.11. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Иные существенные допущения отсутствуют.

2.1.12. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки не предусмотрен, фотографии предоставлены заказчиком.

2.1.13. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ, УСТАНОВЛЕННЫХ НОРМАТИВНЫМИ ПРАВОВЫМИ АКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

2.1.14. УКАЗАНИЕ НА ФОРМУ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключили трудовой договор.

2.1.15. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.

2.1.16. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (ПОМИМО ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ)

Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.

2.1.17. ФОРМЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

2.1.18. СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Отсутствуют

2.1.19. УКАЗАНИЕ НА НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН, КОТОРЫЕ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ

Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

2.1.20. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- Осмотр объектов оценки не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

2.2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий Нестерова Сергея Николаевича (ИНН: 507403438763; СНИЛС 031-321-714 90) Макаров Валерий Викторович, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29 сентября 2017 г. по делу № А40-148780/17-86-211 Ф.

2.2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, СОТРУДНИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщиком является:

Ф.И.О. Оценщика:	Кузьмина Татьяна Владимировна
Сведения о профессиональном образовании:	Профессиональная переподготовка в ФГБОУ «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 011211-1 от 11.06.2021 г. выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия с 11.06.2021г. по 11.06.2024 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Действующий член Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» № 1724 от 14.07.2015г.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № 433-703-066809/23, выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 22.06.2023 г. по 21.06.2024г., страховая сумма составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	9 лет
Место нахождения оценщика:	Мурманская обл., г. Полярные Зори, ул. Ломоносова, д.21, кв. 14
Почтовый адрес:	Мурманская обл., г. Полярные Зори, ул. Ломоносова, д.21, кв. 14

Контактные сведения:	+7 921 512 90 41 info-ocenka@inbox.ru
Сведения о независимости Оценщика:	Настоящим оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Кузьмина Татьяна Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя: ООО «Вондига», ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266, КПП: 770301001, адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10. р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/2248770578 страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2023 года по 30.09.2024 года.

ООО «Вондига» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Вондига» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.2.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки «29» мая 2024 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщиков недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

2.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом «Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»».

2.5. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, принадлежащих по состоянию на 29.05.2024г. Нестерову Сергею Николаевичу.

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. Недвижимые и движимые вещи:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ, от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ, от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ) К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание права собственности:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

2.6. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены модели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с имуществом. Принципы оценки имущества могут быть объединены в следующие четыре группы:

- *принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора;*
- *принципы, связанные с производством;*
- *принципы, связанные с рыночной средой;*
- *принцип наиболее эффективного использования.*

Принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора, включают следующие: полезность, замещение и предвидение.

Полезность – это способность актива удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Полезность для каждого собственника индивидуальна и выражается в способности актива приносить доход его потенциальному владельцу.

Замещение. Принцип замещения гласит, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности. Этот принцип лежит в основе всех трех подходов к оценке любого актива: затратного, рыночного и доходного.

Предвидение – стоимость создается ожиданием выгод, которые могут быть получены в будущем. Это очень важный принцип, определяющий логику любого покупателя-инвестора. Действительно имеет смысл сегодня вкладывать деньги в тот объект, который в будущем гарантирует определенную выгоду, причем будущий доход, пересчитанный к сегодняшнему дню, должен оправдать сегодняшнее вложение. На этом принципе базируется доходный подход.

Принципы, связанные с производством:

Вклад. Стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего объекта собственности или той величиной, которая должна быть вычтена из стоимости всего объекта в случае его отсутствия. Стоимость самого компонента может не равняться величине вклада. Могут быть случаи, когда наличие компонента уменьшает стоимость всего объекта, а не увеличивает.

Сбалансированность. Все факторы производства должны находиться в таком соотношении, чтобы доходы от объекта были максимальны.

Принципы, связанные с рыночной средой. Они включают: соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

Соответствие. Стоимость объекта создается и сохраняется тогда, когда его характеристики соответствуют потребностям рынка.

Предложение и спрос. Цена собственности растет при увеличении спроса и снижается при увеличении предложения, а когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная стоимость обычно отражает затраты на производство.

Конкуренция. Существуют взаимовлияющие усилия двух или более покупателей по обеспечению покупки, а между продавцами – взаимовлияющие усилия двух или более потенциальных продавцов по совершению продажи. Конкуренция – основа максимизации прибыли и экономического развития. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции.

Изменение. Стоимость объекта не остается постоянной и меняется с течением времени и под воздействием других факторов, влияющих на объект

Принцип наиболее эффективного использования – это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее.

Наиболее эффективное использование. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

1. заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
3. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
4. выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
5. расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
6. согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки;
7. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

1.1. Здание

кадастровый номер: 50:27:0030638:647

назначение: Жилой дом

виды разрешённого использования: жилой дом

местоположение: Московская область, г.о Подольск, д Малое Толбино

площадь, кв.м.: 68,5

Вид права: Собственность

дата государственной регистрации: 06.03.2024

номер государственной регистрации: 50:27:0030638:647-50/155/2024-1

1.2. Земельный участок

кадастровый номер: 50:27:0030638:85

категория земель: Земли населенных пунктов

виды разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства

адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Подольский, с/о Лаговский, д. Малое Толбино, дом

29

площадь, кв.м.: 1470

Вид права: Собственность

дата государственной регистрации: 30.09.2020

номер государственной регистрации: 50:27:0030638:85-50/143/2020-2

Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.

Ограничение прав:

вид: арест

дата государственной регистрации: 01.03.2021

номер государственной регистрации: 50:27:0030638:85-50/215/2021-3

основание: Постановление Видновского городского суда Московской области, № 3/6-8/2021 (уголовное дело №11702460030000054), выдан 04.02.2021, Видновский городской суд Московской области..

Оцениваемые объекты по состоянию на 29.05.2024 г. Нестерову Сергею Николаевичу на праве собственности.

Реквизиты собственника: Нестеров Сергей Николаевич; дата рождения: 11.11.1962; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4607 № 980745 от 22.12.2007 выдан: ТП В ПОС. ЛЬВОВСКОМ ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ГОР. ПОДОЛЬСКЕ; СНИЛС: 031-321-714 90; адрес места жительства или места пребывания: 117513, Москва, пр-кт. Ленинский, д. 131, кв. кв 523.

Таблица 3.2-1. Ограничения и обременения Объектов оценки

№ п/п	Наименование	Оцениваемые права	Ограничение, обременение прав
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	Собственность	Арест (дата государственной регистрации: 01.03.2021; номер государственной регистрации: 50:27:0030638:85-50/215/2021-3 основание: Постановление Видновского городского суда Московской области, № 3/6-8/2021 (уголовное дело №11702460030000054), выдан 04.02.2021, Видновский городской суд Московской области)
2	Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	Собственность	Не зарегистрировано

Московская область¹ — субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации, уступая только Москве.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Область состоит из 52 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 60 городских округов.

Свое название область получила по Москве, которая, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от границы с Москвой.

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2017 году составил 3,8 трлн рублей; наиболее значительные доли в структуре ВРП занимают оптовая и розничная торговля (25 %), обрабатывающая промышленность (20,2 %), операции с недвижимым имуществом (11,9 %), транспорт и связь (8,6 %).

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4,078 млн человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб., 7,3 % населения имело доходы ниже прожиточного минимума.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб.). 88,2 % предприятий в 2018 году находились в частной собственности.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Стоимость промышленной продукции в 2018 году составила 2995,4 млрд рублей; 86,8 % приходилось на обрабатывающие

¹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

производства. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгружённой продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щёлковский, Рузский и Чеховский районы. Ведущие отрасли промышленности в 2018 году — пищевая промышленность (24,6 % производимой продукции), машиностроение (22,3 %), химическая промышленность (18,3 %), металлургия (14,7 %), издательская и полиграфическая деятельность (10,5 %). По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др.). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырьё. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д.

Малое Толбино² — деревня в Подольском районе Московской области России. Входит в состав сельского поселения Лаговское (до середины 2000-х — Лаговский сельский округ).

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживал 41 человек (23 мужчины и 18 женщин). По данным на 2005 год в деревне проживало 38 человек.

Деревня Малое Толбино расположена у Московского малого кольца примерно в 12 км к югу от центра города Подольска. Ближайшие населённые пункты — деревня Большое Толбино и посёлок Молодёжный. У деревни Малое Толбино берёт начало река Петрица.

² https://ru.wikipedia.org/wiki/Малое_Толбино

Рисунок 3-1 Место расположения Объектов оценки на карте Источник: <https://yandex.ru/maps>

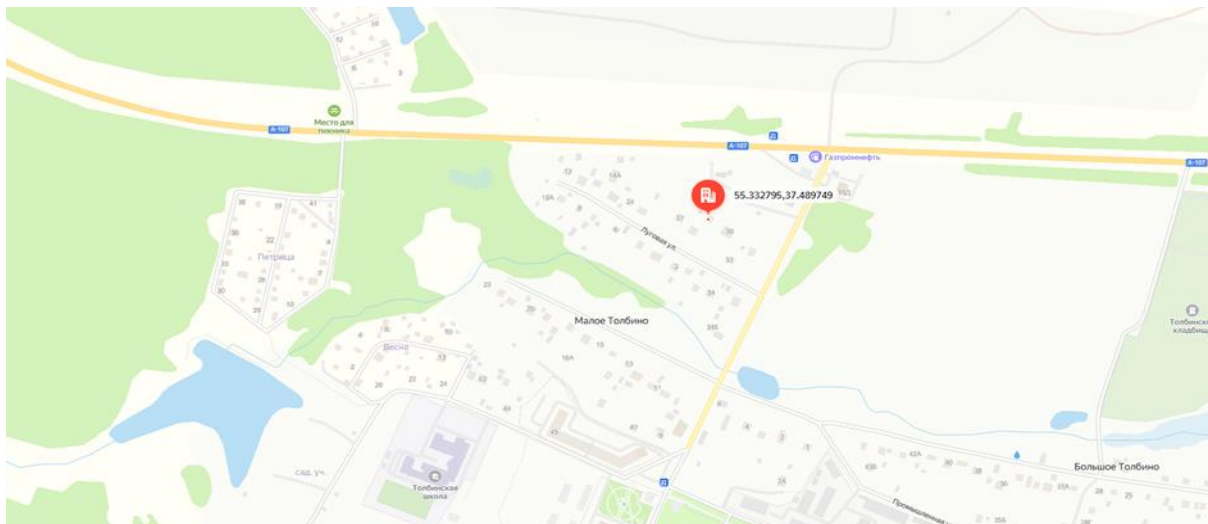
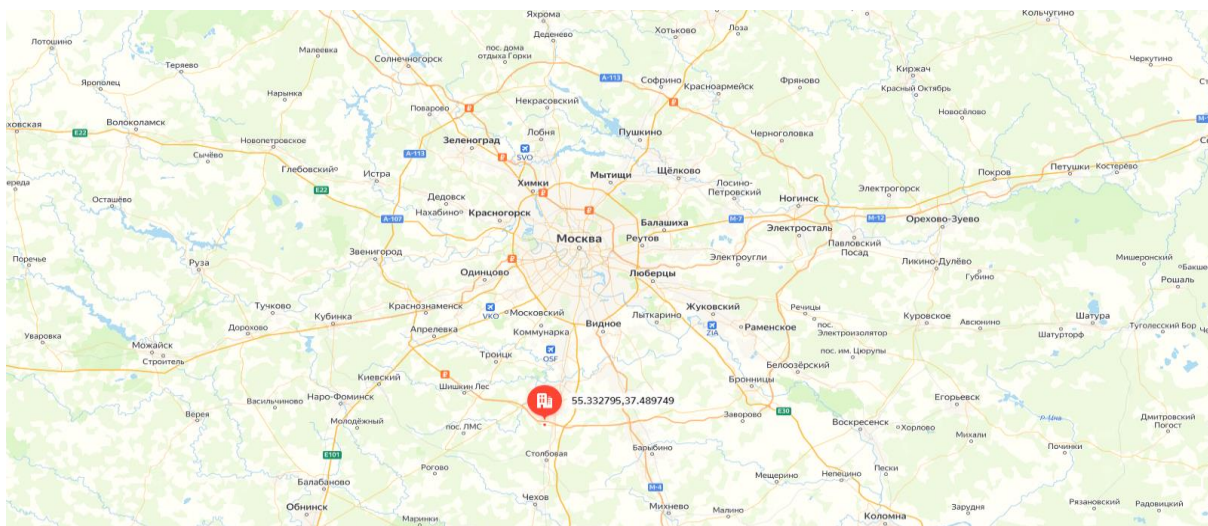


Рисунок 3-2 Место расположения Объектов оценки на карте Источник: <https://yandex.ru/maps>



Описание Объекта оценки осуществлялось на основании документов, представленных Заказчиком, а также данные портала Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>) и данных Кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>).

Таблица 3.2-2 Описание объекта оценки

Наименование объекта	Жилой дом
Адрес местоположения	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Малое Толбино, улица Луговая, дом 29
Кадастровый (условный) номер	50:27:0030638:647
Фактическое (текущее) использование	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	68,5
Этажность здания	1
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	2014
Наличие коммуникаций	Электричество
Кадастровая стоимость, руб.	3 134 824,73
Физическое состояние	Удовлетворительное
Состояние отделки	Имитация под дерево (вагонка)
Наличие хозяйственных построек	Нет
Наличие ограждения	Нет

Рисунок 3-3 Характеристика объектов оценки. Источник информации: данные <https://pkk.rosreestr.ru/>

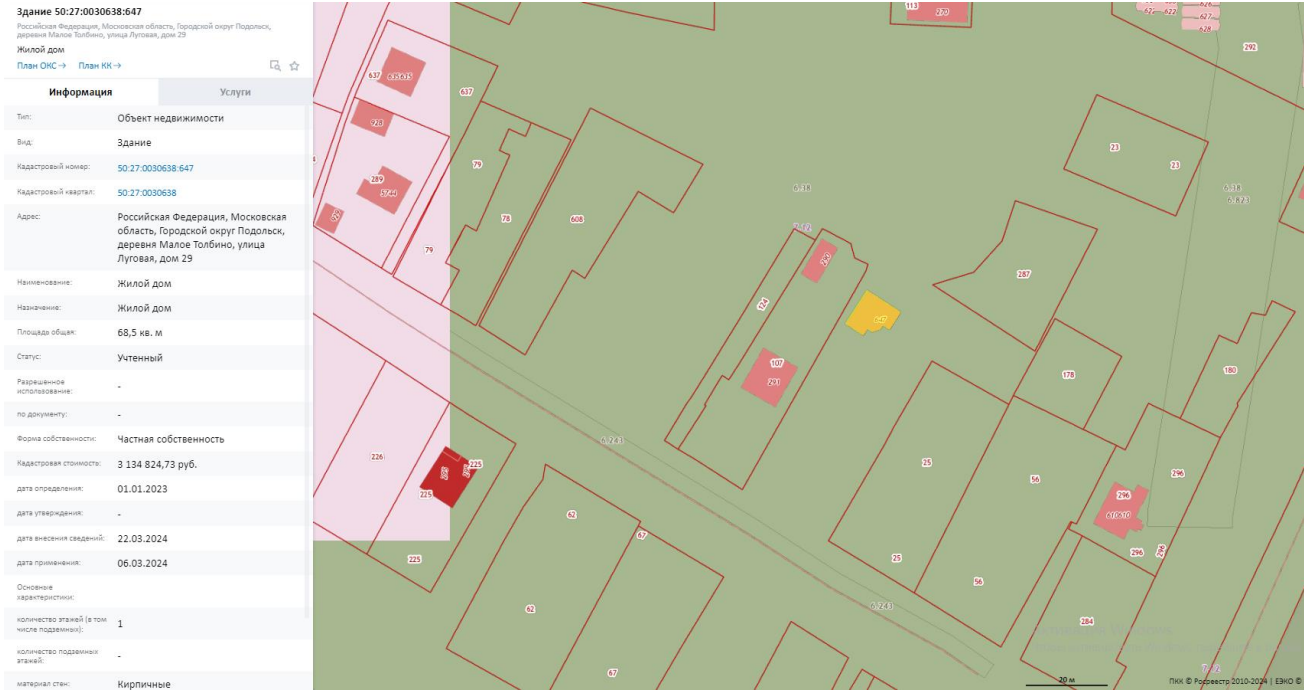
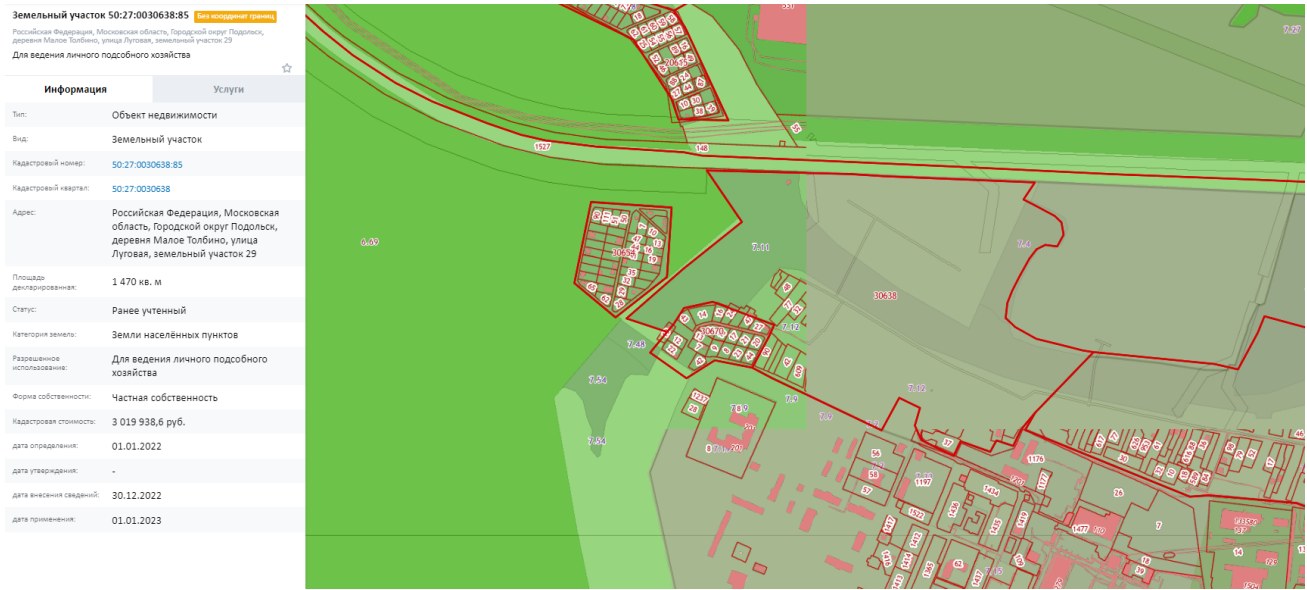


Таблица 3.2-3. Описание объекта оценки

Наименование	Земельный участок
Адрес местоположения	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Малое Толбино, улица Луговая, земельный участок 29
Кадастровый номер	50:27:0030638:85
Общая площадь, кв. м	1 470
Кадастровая стоимость, руб.	3 019 938,6
Рельеф	Ровный
Наличие ограждения	Нет

Наименование	Земельный участок
Адрес местоположения	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Малое Толбино, улица Луговая, земельный участок 29
Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	Имеется
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Фактическое (текущее) использование	В настоящее время оцениваемая недвижимость используется по назначению
Наличие капитальных и некапитальных строений на участке	Жилой дом

Рисунок 3-4 Характеристика объектов оценки. Источник информации: данные <https://rosreestr.ru>



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

3.3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Запрос на оценку исх. № 142НСН/О от 22.05.2024г.
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-113877954 от 23.04.2024г.
- ✓ Решение Арбитражного суда города Москвы от 29 сентября 2017 г. по делу № А40-148780/17-86-211 Ф.

3.3.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ
- ✓ Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.

- ✓ Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

3.3.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023)».

3.3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: www.cian.ru/, <https://statrelt.ru> и др.

3.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.5.1. АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ³

О текущей ситуации в российской экономике. Март 2024 года⁴

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного¹ факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. Ретроспективные данные по ВВП были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 года отчетных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы.

По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,4% г/г. 2. Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учетом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

4. Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2024 года».

³ <https://statrelt.ru/arkhiv-analizov>

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2024_goda.pdf

5. Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г.

6. Объём оптовой торговли в марте вырос на +9,4% г/г (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности -3,1% (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на +11,7% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на +4,6% после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г. По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса увеличилось на +1,4% г/г (+5,5% г/г в феврале), молока – на +1,3% г/г (+3,4% г/г в феврале).

8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.

9. Потребительская активность¹ продолжает демонстрировать высокие темпы роста. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +9,0% г/г в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +8,1% после +5,8%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года рост составил +9,0% г/г. Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +8,7% после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте -0,1% м/м SA. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года. Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет. 10. Инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 рубля.

Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года. Справочно: Росстатом уточнены данные за 2022 и 2023 годы по годовым и квартальным объёмам денежных доходов населения. В результате также были уточнены данные по динамике реальных денежных доходов за 2022 год с -0,6% г/г до +4,0% г/г и за 2023 год с +4,6% г/г до +5,6% г/г, а реальных располагаемых доходов – за 2022 год с -1,0% г/г до +4,5% г/г и за 2023 год с +5,4% г/г до +5,8% г/г. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП¹	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4²	7,6²	7,2²	10,0²	11,7²	10,0²	-2,8²	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7²	8,5²	8,0²	11,7²	14,0²	11,2²	-5,5²	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2²	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,6	4,1	8,4²	1,6²	13,9²	10,5²	12,4²	19,9²	13,9²	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-5,5	-2,4	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 / 7,8³	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0⁴	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	76 975⁴	-	78 432	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3⁴	-	19,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	5,6²	6,9²	6,0²	4,7²	4,2²	4,0²	5,9²	-1,2²	2,7²	9,2²
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,8²	7,0²	5,5²	3,3²	7,3²	4,5²	7,4²	-1,7²	4,0²	8,9²
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
SA	2,7	2,6	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

3.5.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2024 ГОДА⁵

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Февраль 2024 г.	В % к		Январь- февраль 2024 г. в % к январю- февралю 2023 г.	Справочно		
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.		февраль 2023 г. в % к февралю 2022 г.	январю 2023 г.	январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	120,2	112,1	117,9	98,3 ²⁾	107,4 ²⁾	99,3 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	1 347,6	121,7	113,3	119,3	105,6 ²⁾	108,6 ²⁾	116,2 ²⁾
обрабатывающие производства	419 124,4	140,9	125,7	128,1	101,3 ²⁾	102,5 ²⁾	104,8 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	43 945,4	105,5	92,4	108,4	120,9 ²⁾	97,4 ²⁾	117,5 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12 677,0	112,0	110,9	114,1	112,6 ²⁾	115,3 ²⁾	114,0 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	33 231,5	99,9	113,4	94,9	91,4 ³⁾	102,0 ³⁾	91,5 ³⁾

⁵<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20феврале%202024%20года».pdf>

окончание							
	Февраль 2024 г.	В % к		Январь- февраль 2024 г. в % к январю- февралю 2023 г.	Справочно		
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.		февраль 2023 г. в % к		январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г..
					февралю 2022 г.	январю 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	811,0	111,4	77,8	101,5	44,3	66,3	51,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	311 555,7	114,2	103,5	111,3	81,9	98,4	84,0
Оборот общественного питания, млн рублей	16 420,1	118,8	97,3	118,1	95,8	96,1	96,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	71 845,5	101,4	100,4	102,2	99,2	101,9	99,6
Индекс потребительских цен, %		107,1	100,8	107,1	113,0	100,9	113,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	8 349	49,3	97,3	49,7	88,1	98,8	85,6
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	88 323,6	121,0	80,2	х	112,9	79,1	х
реальная	х	112,9	79,5	х	99,5	78,4	х

АКТ

3.5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией,

местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых домов. По характеру полезности – к бездоходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таблица 3.5-1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

№ п/п	Объект оценки	Назначение объекта
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	Земельный участок для ИЖС
2	Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	Жилой дом (жилая недвижимость)

3.5.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Оценщиком был проанализирован источник информации, содержащий информацию о предложениях продажи жилых домов и земельных участков: база объявлений <https://www.avito.ru/>. На основании источников Оценщик выбрал объявления, наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки о продаже объектов и заполнил таблицу ниже.

Таблица 3.5-2. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с жилыми домами

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_55_sot._22_26131698	Московская обл., г.о. Подольск, д. Матвеевское	Продаю дом в д. Матвеевское (г.о. Подольск), построен из газосиликатных блоков, размеры дома 9*9, расположен на огороженном участке площадью 5,5 сотки (ИЖС, прописка!). Дом утеплен и предназначен для круглогодичного проживания, отопление газовое (магистральный газ). Пол и крыша дома так же утеплены (пенопласт 10 см). Участок огорожен забором из профлиста (сделаны ворота и калитка), имеет удобный круглогодичный подъездной путь. Все коммуникации подведены и подключены: - эл-во 9 квт - газ (магистральный) - вода (скважина) - канализация выгребная яма (3 железобетонных кольца) Внешняя отделка стен-сайдинг, внутренняя-имитация бруса, материал крыши-ондулин, утепление дома наружное (пенопласт 10 см), фундамент - монолитная плита Планировка:- 1-й этаж: прихожая/топочная, кухня, большая гостиная, сан/узел. - 2-й этаж: 4 изолированные комнаты. Дом уже оборудован всей необходимой сантехникой (ванна, раковина, унитаз, зеркало, тумба), сделана разводка электричества (осветительные приборы, розетки), установлен 2-х контурный газовый котел NAVIEN, сделана разводка радиаторов отопления по дому, установлены межкомнатные двери и качественные пластиковые окна. В вашем распоряжении удобная транспортная развязка с Симферопольским шоссе и ЦКАД, магазин, автобусная остановка (автобусы/маршрутки до г. Подольск и до ж/д ст. Львовская (Курское направление)), озеро, храм, лес. Внимание! В Матвеевском застройка из 8-и одинаковых домов, успеи стать счастливым владельцем желанного дома! Документы полностью готовы к сделке, возможна продажа по программе ипотеки от Сбербанка и Газпромбанка! Так же можно заключить договор аренды с правом последующего выкупа данного дома сроком на 5,7,10 или 15 лет!	6 295 000	150	41 967
2	https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_6_sot._387_1512470	Московская обл., г.о. Подольск, СНТ Приозёрье	Каркас 2015, перестроили 2020 год. Туалет, душевая кабина в доме.	5 800 000	100	58 000
3	https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_5_sot._191_5893687	Московская обл., г.о. Подольск, д. Большое Толбино, Дорожная ул.	В деревне Большое Толбино Подольского района Московской области продается дом. Дом из блоков, утеплен, снаружи обшит сайдингом, внутренняя отделка имитация бруса, Фундамент-монолитная плита, крыша из ондулина. В доме установлены окна ПВХ стеклопакеты, железная входная дверь. По периметру участок огорожен забором с калиткой и воротами. Дом предназначен для круглогодичного проживания, для этого есть все необходимые городские коммуникации: водопровод (горячая и холодная вода), электричество, отопление и канализация (септик). Деревня Большое Толбино расположена у Московского малого кольца примерно в 12 км к югу от центра города Подольска. Ближайшие населённые пункты деревня Малое Толбино, посёлок Молодёжный, микрорайон Львовский (южная окраина Подольска). Восточнее деревни проходит старое Варшавское шоссе и Симферопольское шоссе. Ближайшая ж/д станция Львовская (20 минут от дома пешком). Удобная транспортная доступность, выезд на Старое Симферопольское шоссе, расстояние до которого 1,8 км.	7 045 000	150	46 967

			В деревне развитая инфраструктура: магазин, школа, детский сад, поликлиника и больница. Показ в любое удобное для Вас время!			
4	https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_61_sot._2583601273	Московская обл., г.о. Подольск, д. Никулино, Парковая ул.	Продается участок с уютным круглогодичным домом в хорошем коттеджном поселке. Дом теплый, строился по современным стандартам. На участке есть летняя кухня, беседка, тандыр, теплица, бассейн, летний домик, классный погреб, современный септик, скважина с зарубежной очисткой(фильтры). По периметру участок обнесен забором, входная группа забетонирована и под навесом для авто, автоматические ворота, видеонаблюдение как на самом участке, так и в поселке, газовая магистраль проходит по улице, подключение вместе с оборудованием стоит от 150-200 тыс, рядом автобусная остановка, дорогу обещают скоро заасфальтировать, поскольку поселок практически застроен. Реальная помощь в одобрении ипотеки по ставкам ниже банков, уточняйте. Звоните!!! Доп. описание: отопление: электрическое, также имеются: интернет, телевидение, фильтры для воды, бассейн, погреб. Номер в базе: 8450784. Район: Никулино д..	10 000 00	80	125 000
5	https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_213_m_na_uchastke_10_sot._3231708440	Московская обл., г.о. Подольск, д. Романцево, ул. Новостройка	Дом д. Романцево, три этажа плюс мансарда. Первый этаж: кухня, гостиная, спальня, с/у, веранда. Второй этаж: три спальни. Цокольный этаж: гараж и подсобное помещение. В доме эл-во, газ, центральная вода, септик. Участок 10 соток. На участке баня, хозблок, беседка, плодовые деревья.	16 500 000	213	77 465
Среднее значение, руб.						69 880,00

Средняя стоимость жилых домов, выставленных на продажу, расположенных в районе расположения объекта оценки, составляет 69 880,00 руб. за кв.м. (с учетом стоимости земельного участка). Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, материал стен и т.д.

Таблица 3.5-3 Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3018779005	Московская обл., г.о. Подольск, д. Никулино	Симферопольское шоссе 28 км МКАД в Подольском городском округе в границах д. Никулино предлагается земельный участок 10 соток, ИЖС правильной прямоугольной формы. Электричество на участке, магистральный газ проходит по границе участка. Соседи построились, рядом детская площадка, недалеко находится магазин и автобусная остановка до ж / д станции Подольск. Круглогодичный подъезд, рядом лес. Документы готовы к продаже.	6 500 000,00	1 000,00	6 500,00
2	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2159079822	Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино	ГО Подольск д.Малое толбино продаю участок ИЖС чистый ровный 20м. на 40м. 8 соток + бонус 8 соток . Асфальт до ворот свет , газ по границе тихая тупиковая улица . Детсад , школа , магазины , зарыбленный пруд , лес полный грибов всё в шаговой доступности . Собственник более 6 лет . Цена 6000000 руб . Агенствам просьба не беспокоить . Просьба в будние дни звонить с 18:00 до 21:00 .	6 000 000,00	800,00	7 500,00
3	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_3724177845	Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино	Продаю участок. Удобное расположение, первая линия возле проезжей части. Асфальтированная дорога. Возможно, использование под бизнес. Газ по границе участка. Просмотр возможен в любой день. Огорожен. Возможно, увеличение участка. Торг есть.	5 200 000,00	850,00	6 117,65
4	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3936697661	Московская обл., г.о. Подольск, д. Лучинское	Участок 10 сот. г.о. Подольск, деревня Лучинское. ИЖС. Ровный, правильной формы. На участок заведено и подключено электричество 15 кВт. Вода колодец с насосом. Огорожен. Магистральный газ по границе участка. На участке три хозблока, плодовые деревья. Свой Выход к пруду. Асфальтированный подъезд.	7 250 000,00	1 000,00	7 250,00
5	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3936697661	Московская обл., г.о. Подольск,	дер. Лучинское, 30 км от МКАД, Варшавское, Симферопольское шоссе. -Продаю участок общей площадью 10 соток,	4 200 000,00	1 000,00	4 200,00

	nye_uchastk i/uchastok_ 10_sot_izh s_38733443 15	д. Лучинское	правильной формы (20х50метр.), ИЖС. -Участок огорожен профлистом с воротами, электричество 15 кВт по границе участка, возможно подведение газа. -Жители посёлка проживают круглогодично, дороги чистят. -Лес рядом в 1 км, река Руденка в 5 минутах пешком. -Общественный транспорт - автобус от МЦД Подольск, остановка в 5 мин. пешком. -В деревне есть продуктовый магазин, в 3-х км развитая инфраструктура пос. Молодежный: школа, детский сад, супермаркеты, амбулатория, дом культуры, почта.			
Среднее значение, руб.						6 313,53

Средняя стоимость земельных участков ИЖС, выставленных на продажу, расположенных в районе расположения объекта оценки, составляет 6 313,53 руб. за кв.м. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, вид разрешенного использования и т.д.

3.5.5. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Основные ценообразующие факторы для жилого дома

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024), а также данных <https://statrielt.ru>.

Скидка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных

условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

Общая площадь

Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем удельная стоимость, как правило, меньше в расчете на 1 кв.м общей площади по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом меньшей площади.

Физическое состояние объекта

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможно. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения.

Состояние отделки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- фактическое качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;
- степень соответствия отделки назначению объекта;

Материал стен

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Отопление жилого дома

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- тип отопления;
- стоимость и качество отопительного оборудования;
- стоимость инженерных коммуникаций;
- стоимость ежемесячного обслуживания отопления.

Наличие хозяйственных построек

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- количество хозяйственных построек;

- конструктивные особенности хозяйственных построек;
- год постройки и физический износ;
- важность и значимость наличия хозяйственных построек на придомовой территории;
- площадь земельного участка;
- прочее.

Водоснабжение жилого дома

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- тип водоснабжения;
- стоимость инженерных коммуникаций;
- стоимость ежемесячного обслуживания водоснабжения
- наличие автоматики для управления системой водоснабжения.

Канализация жилого дома

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- стоимость инженерных коммуникаций;
- стоимость ежемесячного обслуживания водоснабжения
- наличие автоматики для управления системой.

Наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

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

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

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельного участка

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г., «Справочника оценщика недвижимости – 2022 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., а также данных <https://statrile.ru>.

Скидка на торг

Эксперт в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Статус населенного пункта

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

Вид разрешенного использования земельного участка

Цена земельных участков зависит от вида разрешенного использования. Самыми дорогими являются участки под гостиницы, затем идут участки под торговое и сервисное использование (объекты придорожного сервиса, АЗС и т.д.), далее – участки под офисно-административную застройку.

Общая площадь

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Благоустройство

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Наличие строений

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

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

Эксперт не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта исследования, кроме вышеперечисленных. Эксперт не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта исследования, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках настоящего заключения. Эксперт не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках настоящего заключения.

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

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

3.5.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых домов. По характеру полезности – к бездоходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Средняя стоимость жилых домов, выставленных на продажу, расположенных в районе расположения объекта оценки, составляет 69 880,00 руб. за кв.м. (с учетом стоимости земельного участка). Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, материал стен и т.д.

Средняя стоимость земельных участков ИЖС, выставленных на продажу, расположенных в районе расположения объекта оценки, составляет 6 313,53 руб. за кв.м. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, вид разрешенного использования и т.д.

Основными ценообразующими факторами объекта (жилого дома) являются: местоположение, площадь, материал стен, физическое состояние, наличие/отсутствие коммуникаций, состояние внутренней отделки.

3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Исполнитель обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка – то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

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

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

Юридически разрешено: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физически возможно: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансово возможно: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимизирует продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица 3.6-1. Тестирование НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	+	+	+	+
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение	-	-	-	-
Социально-культурное назначение	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве объекта жилого назначения.

3.7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.7.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

1. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. 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 обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
- В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

– В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

1. Затратный подход представляет собой 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.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки,
- значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. 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.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

Выбор подходов для оценки земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельных участков применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

При оценке земельных участков применяются подходы и методы оценки, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

"Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);

"Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход

При оценке земельного участка затратный подход не использовался, так как земля является продуктом природы и невозможно корректно рассчитать величину затрат на её производство.

Сравнительный подход

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, поэтому для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода Оценщиком использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты может быть использован для расчёта стоимости земельного участка в случаях развитого рынка аренды земельных участков или возможности определения земельной ренты путём расчёта продукции, производимой на данном участке за минусом затрат на её производство. Рынок аренды аналогичных земельных участков не развит, таким образом, метод капитализации земельной ренты не применялся в расчете стоимости земельного участка. Применение метода остатка и метод предполагаемого использования возможно в случае предполагаемой застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Учитывая, что традиционная техника остатка и метода предполагаемого использования, несмотря на ее простоту и всеобщее распространение, даже для коротких и недорогих проектов может быть применима только как инструмент предварительного исследования. Это связано с высокой чувствительностью результата к малейшим изменениям позиций доходной и расходной частей, большому объему допущений, а также с невозможностью учитывать временные структуры денежных потоков. В связи с этим данные методы также не были использованы.

Выбор подходов для оценки жилого дома

При оценке рыночной стоимости жилых домов и объектов, не отраженных в Постановлении и Распоряжении применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Согласно п. 24в ФСО №7 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). Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода, поскольку рынок жилых домов является активным, имеется достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок жилых домов на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту исследования можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Оценщику не известны планы собственника в отношении возможной сдачи объекта исследования в аренду. В силу этих обстоятельств использование доходного подхода не актуально и необоснованно.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости Объектов оценки производится с применением сравнительного подхода.

3.7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Стоимость равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, которые делятся на три группы: корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи; корректировки на наличие НДС и других вмененных налогов; корректировки по фактору времени.

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

Если идентичный объект в сравнении с оцениваемым объектом имеет «ценовые» отличия, которые устраняют «коммерческие» корректировки, то объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих во множество объектов одного класса.

5. Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Выбор метода: Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений при расчете рыночной стоимости объекта оценки, поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых Оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке объекта оценки, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Отбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи земельных участков, аналогичных объектам оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Оценщик провел исследование рынка аналогичных земельных участков. Было выбрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на функциональном назначении и местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://www.google.ru/maps>, <https://maps.yandex.ru>, <http://rosreestr.ru>, и других доступных источников.

Уточнённая информация была внесена в таблицы ниже и применялась в расчетах. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

Таблица 3.7-1. Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_301_8779005	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2159_079822	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_izhs_372_4177845
Кадастровый номер	50:27:0030638:85	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена предложения, руб.		6 500 000	6 000 000	5 200 000
Цена предложения, руб./кв.м.		6 500	7 500	6 118
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	29.05.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Малое Толбино, земельный участок 29	Московская обл., г.о. Подольск, д. Никулино	Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино	Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Общая площадь, м²	1 470	1 000	800	850
Наличие коммуникаций	Условно по границе	Электричество	По границе	По границе
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие ограждения	Условно нет	Нет	Нет	Есть
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;

- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для вывода зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

Оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

На основании источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda> значение корректировки на уторгование для земельных участков для ИЖС, ЛПХ, ДНП, СНТ принимается в размере среднего значения -0,93 или -7%.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2024 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,99	0,93	0,94	0,94	0,92
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,89	0,86	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта их продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,86	0,84	0,76
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,94	0,88	0,91	0,90	0,85

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость. В рамках настоящего отчета корректировка не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

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, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные

или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Объекты сопоставимы по данному параметру, предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не вносится.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

На основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2022 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., (Нижний Новгород, 2022), объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Вид разрешенного использования земельного участка

Разрешённое использование земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства. Корректировка для всех объектов-аналогов (ВРИ – ИЖС) проводится на основании матрицы коэффициентов «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2022) в размере -10%.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

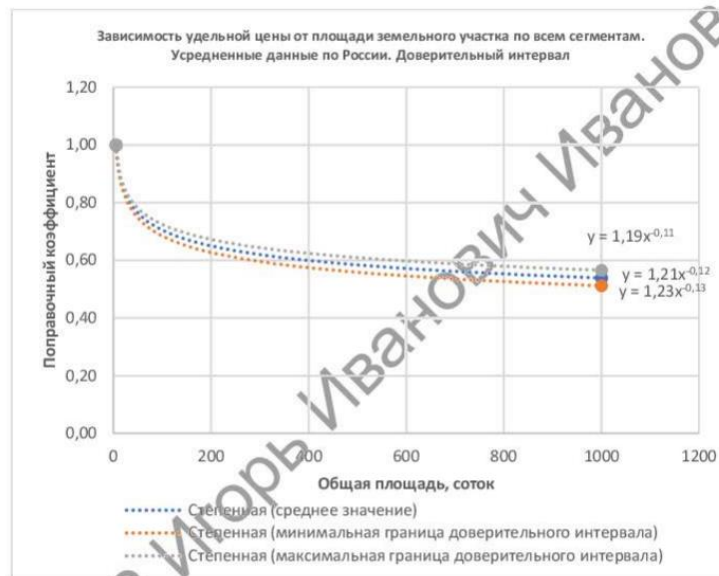
Таблица 87

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	3,04
	под жилую застройку (ИЖС)	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,70
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,65
	под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,48
	с/х назначения		0,33	0,55	0,59	0,61	1,00

Общая площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Информация о величине влияния данного фактора для земельных участков принималась на основании данных степенной зависимости «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2022). Принимается соответствующая корректировка для объекта-аналога №1 в размере -4,52%, для объекта-аналога №2 в размере -7,04%, для объекта-аналога №3 в размере -6,36%.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные, усредненные по России

Рис. 15⁹

Наличие и возможность подключения к коммуникациям

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. На участке (аналог №1) имеется электричество. Корректировка проводится на основании источника: <https://statrilett.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda> в размере -6%.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Форма и рельеф

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие ограждения

Для аналога №3 (по периметру имеется ограждение), проводится корректировка на основании источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3471-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda> в размере -9%.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Наличие строений

Объект исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Веса объектов-аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1}{(n+1)} \cdot \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Анализ достаточности и достоверности информации**Анализ достоверности информации**

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица 3.7-2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки - земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29 в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3018779005	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2159079822	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_izhs_3724177845
Кадастровый номер	50:27:0030638:85	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена предложения, руб.		6 500 000	6 000 000	5 200 000
Цена предложения, руб./кв.м.		6 500	7 500	6 118
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 045	6 975	5 690
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 045	6 975	5 690
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 045	6 975	5 690
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 045	6 975	5 690
Дата публикации	29.05.2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 045	6 975	5 690
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 045	6 975	5 690
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Малое Толбино, земельный участок 29	Московская обл., г.о. Подольск, д. Никулино	Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино	Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		6 045	6 975	5 690
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 441	6 278	5 121
Общая площадь, м²	1 470	1 000	800	850
Корректировка на общую площадь		-4,52%	-7,04%	-6,36%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		5 195	5 836	4 795

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Наличие коммуникаций	По границе	Электричество	По границе	По границе
Корректировка на наличие коммуникаций		-6%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 883	5 836	4 795
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 883	5 836	4 795
Наличие ограждения	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка на наличие ограждения		0%	0%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 883	5 836	4 363
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 883	5 836	4 363
Итоговая корректировка		-27,52%	-24,04%	-32,36%
Коэффициент вариации	14,9%			
Весовые коэффициенты		0,3300	0,3485	0,3215
Рыночная стоимость, руб./м²	5 043,00			
Рыночная стоимость, руб.	7 413 210,00			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 29.05.2024г., составляет: 7 413 210,00 (Семь миллионов четырехста тринадцать тысяч двести десять) руб.

3.7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Стоимость равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, которые делятся на три группы: корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи; корректировки на наличие НДС и других вмененных налогов; корректировки по фактору времени.

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

Если идентичный объект в сравнении с оцениваемым объектом имеет «ценовые» отличия, которые устраняют «коммерческие» корректировки, то объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих во множество объектов одного класса.

5. Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Выбор метода: Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений при расчете рыночной стоимости объекта оценки, поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;

- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых Оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке объекта оценки, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Отбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи земельных участков, аналогичных объектам оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Оценщик провел исследование рынка аналогичных жилых домов. Было выбрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на функциональном назначении и местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://www.google.ru/maps>, <https://maps.yandex.ru>, <http://rosreestr.ru>, и других доступных источников.

Уточненная информация была внесена в таблицы ниже и применялась в расчетах. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

Таблица 3.7-3. Аналоги для расчета жилого дома в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_55_sot_2226131698	https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_6_sot_3871512470	https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_5_sot_1915893687
Цена предложения, руб.		6 295 000	5 800 000	7 045 000
Цена предложения, руб./кв.м.		41 967	58 000	46 967
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	29.05.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Функциональное назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Малое Толбино, дом 29	Московская обл., г.о. Подольск, д. Матвеевское	Московская обл., г.о. Подольск, СНТ Приозёрье	Московская обл., г.о. Подольск, д. Большое Толбино, Дорожная ул.
Качество подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв.м.	68,5	150,0	100,0	150,0
Этажность	1	2	2	2
Материал стен	Кирпичные	Газоблоки	Газоблоки	Газоблоки
Наличие водоснабжения и канализации	Нет	Есть	Есть	Есть
Наличие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие хозяйственных построек	Нет	Нет	Нет	Нет
Ограждение	Нет	Есть	Есть	Есть
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет
Тип отделки	Имитация под дерево (вагонка)	Имитация под дерево (вагонка)	Имитация под дерево (вагонка)	Имитация под дерево (вагонка)

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для вывода зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риелторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024г.). Значение корректировки на уторгование принимается в размере -7,9%.

Таблица 299. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Расчет величины корректировки на наличие земельного участка

Первоначальным этапом расчёта является корректировка стоимости домовладения на стоимость земельного участка.

Согласно произведенным расчетам, рыночная стоимость 1 кв.м сопоставимых земельных участков составляет 5 605,00 руб./кв. м.

Для расчёта корректировки на стоимость земельного участка объектов-аналогов, Оценщиком была определена рыночная стоимость земельных участков путем умножения рассчитанной ранее удельной стоимости (руб./кв.м) земельного участка в составе Объекта оценки на их площадь.

Таблица 3.7-4. Расчет корректировки на наличие земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	1 470	550	600	500
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	-	5 043	5 043	5 043
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб.	-	3 024 045	2 316 000	3 966 945
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб./кв.м.	-	20 160	23 160	26 446

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость. У объекта оценки подразумевается передача права общей долевой собственности на здание и право общей долевой собственности на земельный участок. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

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, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Объекты сопоставимы по данному параметру, предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не вносится.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В пределах региона выделяют следующие типовые зоны:

1. Областной центр.
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.
3. Райцентры с развитой промышленностью.
4. Райцентры сельскохозяйственных районов.
5. Прочие населенные пункты.

На основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А.

(Нижний Новгород 2024г.), объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Качество подъездных путей

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Общая площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании степенной зависимости «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024г.). Проводится соответствующая корректировка для объекта-аналога №1 в размере 8,49%, для объекта-аналога №2 в размере 4,01%, для объекта-аналога №3 в размере 8,49%.

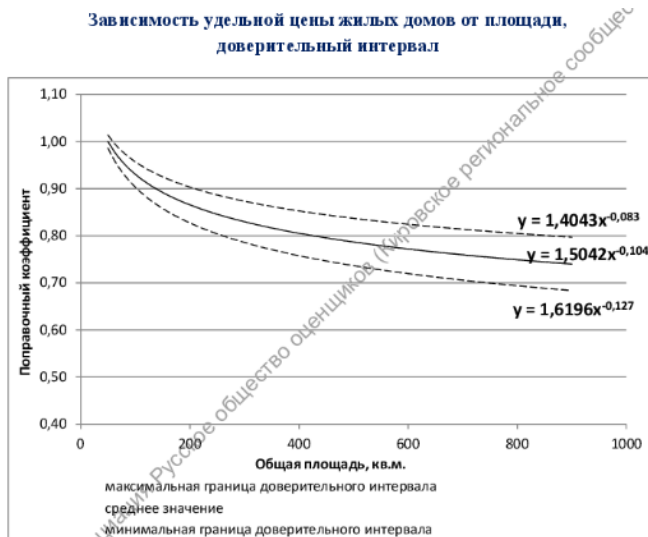


Рис. 30. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.

Этажность

Объекты-аналоги скорректированы на общую площадь оцениваемых объектов. Применение корректировки на этажность не требуется.

Материал стен

Для всех объектов-аналогов (материал стен – газоблоки), принята корректировка на основании матрицы коэффициентов «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2024г.) в размере 13%.

Матрицы коэффициентов

Таблица 136. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России (обновлено 26.03.2024 г.).

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	0,89	0,95	1,00	1,11
	деревянные стены	0,80	0,85	0,90	1,00

Наличие водоснабжения и канализации

Для всех объектов-аналогов (у аналогов имеется водоснабжение и канализация), принята корректировка на основании источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/331-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2024-g/3428-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2024-goda> в размере -6%.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома с выделенной мощностью до 3 квт (отсутствие / наличие)	0,96	1,01	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 квт или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,92	0,99	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в доме/здании, локальные системы водоподготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,90	0,99	0,94
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в доме/здании, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,86	0,91	0,88
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в доме/здании, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,90	0,88
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в доме/здании, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в доме/здании, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,91	0,94	0,92
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в доме/здании надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Наличие отопления

Для всех объектов-аналогов (у аналогов имеется отопление), принята корректировка на основании источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/331-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-08-04-2024-g/3428-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-204-goda> в размере -12%.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома с выделенной мощностью до 3 квт (отсутствие / наличие)	0,96	1,01	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 квт или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,92	0,99	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в доме/здании, локальные системы водоподготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,90	0,99	0,94
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в доме/здании, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,86	0,91	0,88
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в доме/здании, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,90	0,88
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в доме/здании, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в доме/здании, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,91	0,94	0,92
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в доме/здании надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Физическое состояние объекта

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие хозяйственных построек

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Наличие ограждения

Для всех объектов-аналогов (имеется ограждение), принята корректировка на основании источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3471-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda> в размере -9%.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/ддорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

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

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

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

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную. Объекты сопоставимы по данному фактору, применение корректировки не требуется.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

Состояние отделки

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносится.

Вес объектов-аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Анализ достаточности и достоверности информации**Анализ достоверности информации**

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n-1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта. Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом представлен в таблице ниже

Таблица 3.7-5. Расчет рыночной стоимости жилого и гостевого дома в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_55_sot_2226131698	https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_6_sot_3871512470	https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_5_sot_1915893687
Цена предложения, руб.		6 295 000	5 800 000	7 045 000
Цена предложения, руб./кв.м.		41 967	58 000	46 967
Кадастровый номер здания	50:27:0030638:647	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Кадастровый номер земельного участка	50:27:0030638:85	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-7,9%	-7,9%	-7,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 652	53 418	43 257
Скорректированная стоимость, руб.		5 797 695	5 341 800	6 488 445
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для ведения личного	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

	подсобного хозяйства			
Площадь земельного участка, кв.м.	1 470	550	600	500
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	-	5 043	5 043	5 043
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб.	-	3 024 045	2 316 000	3 966 945
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб./кв.м.	-	20 160	23 160	26 446
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 160	23 160	26 446
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 160	23 160	26 446
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 160	23 160	26 446
Дата публикации	29.05.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 160	23 160	26 446
Функциональное назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 160	23 160	26 446
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня	Московская обл., г.о. Подольск, д. Матвеевское	Московская обл., г.о. Подольск, СНТ Приозёрье	Московская обл., г.о. Подольск, д. Большое Толбино, Дорожная ул.

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

	Малое Толбино, дом 29			
Корректировка на местонахождение		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 160	23 160	26 446
Качество подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на качество подъездных путей		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 160	23 160	26 446
Общая площадь, кв.м.	68,5	150,0	100,0	150,0
Корректировка на общую площадь		8,49%	4,01%	8,49%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 872	24 089	28 691
Этажность	1 этаж	2	2	2
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 872	24 089	28 691
Материал стен	Кирпичные	Газоблоки	Газоблоки	Газоблоки
Корректировка на материал стен		13%	13%	13%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 715	27 221	32 421
Наличие водоснабжения и канализации	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка		-6%	-6%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 232	25 588	30 476
Наличие отопления	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка		-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 444	22 517	26 819
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 444	22 517	26 819
Наличие хозяйственных построек	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие хозяйственных построек		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 444	22 517	26 819
Ограждение	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие мебели		-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 604	20 490	24 405
Наличие мебели	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 604	20 490	24 405
Тип отделки	Имитация под дерево (вагонка)	Имитация под дерево (вагонка)	Имитация под дерево (вагонка)	Имитация под дерево (вагонка)
Корректировка на тип отделки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 604	20 490	24 405
Итоговая корректировка		-13,41%	-17,89%	-13,41%

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Коэффициент вариации	14,0%			
Весовые коэффициенты		0,337610	0,324780	0,337610
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	21 175,00			
Рыночная стоимость жилого дома, кв.м.	1 450 488,00			

Таким образом, рыночная стоимость индивидуального жилого дома (кадастровый номер: 50:27:0030638:647), составляет: 1 450 488,00 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч четыреста восемьдесят восемь) руб.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. 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.

Для оценки объектов применялся только сравнительный подход, согласование не требуется.

Рыночная стоимость, полученная в рамках реализованных подходов, Объектов оценки представлены в **Ошибка! Источник ссылки не найден..**

Таблица 4.1-1 Рыночная стоимость, полученная в рамках реализованных подходов

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	7 413 210,00 (Семь миллионов четыреста тринадцать тысяч двести десять)	Не применяется	Не применяется
2	Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	1 450 488,00 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч четыреста восемьдесят восемь)	Не применяется	Не применяется

4.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «29» мая 2024 года обоснованная рыночная стоимость Объектов оценки составляет:

Таблица 4.2-1. Рыночная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	7 413 210,00 (Семь миллионов четыреста тринадцать тысяч двести десять)
2	Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, д. 29	1 450 488,00 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч четыреста восемьдесят восемь)

Ограничения и пределы применения, полученные итоговой стоимостью: результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Оценщику и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам. Вознаграждение Оценщику не зависит от итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на «29» мая 2024 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

Исследование провел и Отчет составил:

Оценщик

Кузьмина Т.В.

За Исполнителя:

За Исполнителя:

Генеральный директор
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Запрос на оценку исх. № 142НСН/О от 22.05.2024г.
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-113877954 от 23.04.2024г.
- ✓ Решение Арбитражного суда города Москвы от 29 сентября 2017 г. по делу № А40-148780/17-86-211 Ф

5.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ
- ✓ Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

5.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023)»

5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: www.cian.ru/, <https://statrile.ru> и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ)

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2448770578

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «08» сентября 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ВОНДИГА» Юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1 ОГРН. 1135042002677 ИНН: 5042128266 Тел. (495)724-83-27 р/с 40702810240020003802 в ПАО Сбербанк БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2023 г. по 24 часа 00 минут 30.09.2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.10.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	15.000.000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12.000,00 (Двенадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2448770578 от 08.09.2023 г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика:	Луценко Александр Евгеньевич
	Код 7601921

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:

М.П. (подпись)

М.П. (подпись)



Страховщик:

М.П. (подпись)

По Доверенности № РД-11924/23 от 08.09.2023 г.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

14.07.2015 г.

№ 1724

**Кузьмина
Татьяна Владимировна**

Паспорт 24 10 517143, выдан Отделом УФМС России по Ивановской области во
Фрунзенском районе г. Иваново.
Дата выдачи 07.12.2010 г. Код подразделения 370-002

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 14.07.2015 г. за № 1724

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 02.07.2015 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001724

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Саратов

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
профессионального образования "Саратовский
государственный технический университет имени
Гагарина Ю.А."

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП 000347

Документ о квалификации

Диплом

Дает право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

0112

Дата выдачи

01 октября 2014 года

Действителен при предъявлении диплома
о среднем профессиональном или высшем образовании

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Кузьмина Татьяна Владимировна

за время обучения в период

с 01 апреля 2014 года по 30 сентября 2014 года

освоил(а) программу профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
по профилю направления 080100.62 "Экономика"

Аттестационная комиссия решением от

30 сентября 2014 года

удостоверяет право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности в области
оценки имущества





ДОГОВОР **ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА** **№ 433-703-066809/23**

«29» мая 2023 г.

г. Мурманск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Кузьмина Татьяна Владимировна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 24 10 №517143 выдан Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе гор. Иваново 07.12.2010 г. 07.12.2010 г.
Адрес регистрации: 184230 Мурманская обл., г.Полярные Зори, ул.Ломоносова, д.21, кв.14
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Мурманской области
183032 г.Мурманск, ул.Заводская, д.6
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «22» июня 2023 г. по «21» июня 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 6 000,00 (шесть тысяч рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» июня 2023 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info-ocenka@inbox.ru	filial@murmansk.ingos.ru
телефонная связь:	79215129041	(8152) 23-99-74, 23-34-54

СТРАХОВАТЕЛЬ: Кузьмина Татьяна Владимировна

От Страхователя:
Кузьмина Татьяна Владимировна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Чимель Дмитрий Васильевич
Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Мурманской области
Доверенность №9802595-5/12 от 23.12.2022 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)

- ✓ Запрос на оценку исх. № 142НСН/О от 22.05.2024г.
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-113877954 от 23.04.2024г.
- ✓ Решение Арбитражного суда города Москвы от 29 сентября 2017 г. по делу № А40-148780/17-86-211 Ф

Финансовый управляющий Нестерова Сергея Николаевича
(ИНН: 507403438763; СНИЛС 031-321-714 90)
Макаров Валерий Викторович
107564, а/я 40, г. Москва, адрес электронной почты: vyvmpel@vandex.ru, телефон: +79099313476

22.05.2024 №142НСН/О

Кому: ООО «ВОНДИГА»
Адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева,
д. 1, ПОДВ.1, ПОМ II КОМНАТА 8. 10.
ОГРН: 1135042002677;
ИНН: 5042128266; КПП: 770301001
р/с 40702810240020003802 ПАО Сбербанк г.
Москва,
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Уважаемый Владимир Валентинович!

Арбитражным судом г. Москвы от 29.09.2017 по делу № А40-148780/17 вынесено Решение признать Нестерова Сергея Николаевича (11.11.1962 года рождения, место рождения: г. Пржевальск Республики Кыргызстан, ИНН 507403438763, адрес: 117513, г. Москва, Ленинский пр-кт, д. 131, кв. 523) несостоятельным (банкротом) и ввести процедуру реализации имущества, финансовым управляющим утвержден Макаров Валерий Викторович (ИНН 500703855250, регистрационный номер - 457, почтовый адрес: 107564, г. Москва, а/я 40), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа».

Сведения о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества должника опубликованы в Газете «Коммерсантъ» № 187 от 07.10.2017, стр. 134, публикация № 77230228900 и включены в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве согласно сообщению № 2123658 от 02.10.2017, опубликованному на сайте ЕФРСБ.

Согласно выписке ЕГРН за Нестеровым С.Н. зарегистрировано следующее имущество:

Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, ул. Луговая, д. 29;

- Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, ул. Луговая, д. 29.

Просим Вас произвести оценку рыночной стоимости объектов недвижимости:

- Земельный участок (кадастровый номер: 50:27:0030638:85), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного

хозяйства, расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, ул. Луговая, д. 29;

- Жилой дом (кадастровый номер: 50:27:0030638:647) общей площадью 68,5 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино, ул. Луговая, д. 29.

Характеристики домовладения:

- материал стен жилого дома – кирпичные;
- внутренняя отделка жилого дома - имитация под дерево (вагонка);
- наличие коммуникаций – электричество;
- наличие ограждения, хозяйственных построек – отсутствуют.

Финансовый управляющий



Макаров В.В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курской области
полное наименование органа регистрации прав

23.04.2024г. № КУВИ-001/2024-113877954

На основании запроса от 23.04.2024, поступившего на рассмотрение 23.04.2024, сообщаем, что правообладателю Нестеров Сергей Николаевич; дата рождения: 11.11.1962; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4607 № 980745 от 22.12.2007 выдан: ТП В ПОС. ЛЬВОВСКОМ ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ГОР. ПОДОЛЬСКЕ; СНИЛС: 031-321-714 90; адрес места жительства или места пребывания: 117513, Москва, пр-кт. Ленинский, д. 131, кв. кв 523., в период с 01.01.2013 по 23.04.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:12:0070125:75
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного и иного строительства
		Местоположение:	Московская область, Мытищинский район, Жостовский с.о., д. Никульское, уч.114а
		Площадь:	1331 +/- 13
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.01.2002
		номер государственной регистрации:	50-01.12-54.2001-375.02
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 28.09.2001
		дата государственной регистрации прекращения права:	15.12.2015
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:27:0000000:5748
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, р-н Подольский, д Малое Толбино, д 30
		Площадь:	69.1
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.12.2003
		номер государственной регистрации:	50-01/27-34/2003-355

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с жилым домом, выдан 20.11.2003 Документ нотариально удостоверен: 20.11.2003 г.Подольска Московской области Шестернев П.М. 3508
		дата государственной регистрации прекращения права:	20.07.2015
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:27:0030638:25
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Подольский, с/о Лаговский, д. Малое Толбино, дом 30.
		Площадь:	1200
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.12.2003
		номер государственной регистрации:	50-01/27-34/2003-354
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с жилым домом, выдан 20.11.2003 Документ нотариально удостоверен: 20.11.2003 г.Подольска Московской области Шестернев П.М. 3508
		дата государственной регистрации прекращения права:	20.07.2015
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:27:0030638:647
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Жилой дом
		Местоположение:	Московская область, г.о Подольск, д Малое Толбино
		Площадь:	68.5
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.03.2024
		номер государственной регистрации:	50:27:0030638:647-50/155/2024-1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

		основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда города Москвы, выдан 09.01.2020, Арбитражный суд города Москвы
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:27:0030638:85
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Подольский, с/о Лаговский, д. Малое Толбино, дом 29.
		Площадь:	1470
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.09.2020
		номер государственной регистрации:	50:27:0030638:85-50/143/2020-2
		основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда города Москвы, выдан 09.01.2020, Арбитражный суд города Москвы
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	50:27:0030638:85-50/215/2021-3
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:27:0030638:85
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Подольский, с/о Лаговский, д. Малое Толбино, дом 29.
		Площадь:	1470

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.02.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/027-50/027/005/2016-193/1
		основание государственной регистрации:	Решение Подольского городского суда Московской области, № 2-7756/15, выдан 05.11.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.03.2016
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
7	Получатель выписки		МАКАРОВ ВАЛЕРИЙ ВИКТОРОВИЧ

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Тел. 600-98-59, факс 600-99-42

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-148780/17-86-211 Ф

Резолютивная часть решения объявлена 27 сентября 2017 г.

Полный текст решения изготовлен 29 сентября 2017 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Аландаренко Т.А. при ведении протокола секретарем судебного заседания Мининой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк о признании несостоятельным (банкротом) гражданина Нестерова Сергея Николаевича (11.11.1962 г.р., место рождения: г. Пржевальск Республики Кыргызстан, ИНН 507403438763, адрес: г. Москва, Ленинский пр-кт, д. 131, кв. 523), при участии: от заявителя – Шибулкин С.А. (пасп., дов. № МБ/1091-Д),

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 14 августа 2017 года принято к производству заявление ПАО «Сбербанк России» о признании несостоятельным (банкротом) гражданина Нестерова Сергея Николаевича, возбуждено производство по настоящему делу.

В настоящем судебном заседании подлежала рассмотрению проверка обоснованности заявления ПАО «Сбербанк России» о признании несостоятельным (банкротом) Нестерова Сергея Николаевича, вопросы о введении в отношении должника одной из предусмотренных ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» процедур банкротства гражданина и об утверждении финансового управляющего.

Должник в настоящее судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом в порядке ст. 123 АПК РФ. Дело рассматривается в порядке ст. 156 АПК РФ.

Представитель кредитора заявление поддержал, представил в материалы дела оригинал заявления с приложенными документами, просил ввести в отношении должника процедуру реализации имущества гражданина.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, арбитражный суд признает заявление ПАО «Сбербанк России» о признании несостоятельным (банкротом) Нестерова Сергея Николаевича обоснованным и подлежащим удовлетворению. При этом суд исходит из следующего.

В соответствии со статьей 213.3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании гражданина банкротом обладают гражданин, конкурсный кредитор, уполномоченный орган.

Заявление о признании гражданина банкротом принимается арбитражным судом при условии, что требования к гражданину составляют не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Как усматривается из материалов дела, размер неисполненных Нестеровым С.Н. денежных обязательств перед заявителем составляет 111 261 867, 60 руб. (основной долг), их них: 107 200 708, 04 руб. – ссудная задолженность, 4 061 159, 56 руб. – проценты за пользование кредитом.

Указанная задолженность подтверждена решением Третьего суда при Автономной некоммерческой организации «Независимая Арбитражная Палата» от 03.02.2016 по делу №Т-МСК/15-0559, определением Черемушкинского районного суда г.Москвы от 20.10.2016 по делу №13-444/16, исполнительным листом серии ФС №0174888055 от 15.11.2016.

Согласно ст. 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Доказательств погашения задолженности должник не представил.

При таких обстоятельствах, требования ПАО «Сбербанк России» к должнику Нестерову С.Н. являются законными, обоснованными, соответствуют условиям, предусмотренным п. 2 ст. 33, п. 2 ст. 213.3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку составляют более 500 000 рублей и не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, надлежаше подтверждены представленными доказательствами.

Суд приходит к выводу о наличии у должника признаков банкротства, установленных ст. 213.3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с п.8 ст.213.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным п.1 ст. 213.13 настоящего Федерального закона, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

В связи с отсутствием в материалах дела доказательств соответствия Нестерова Сергея Николаевича требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным п.1 ст. 213.13 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд признает подлежащими применению в отношении Нестерова С.Н. положения п.8 ст.213.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В порядке п. 4 ст. 213.5 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в материалы дела представлены доказательства внесения на депозитный счет Арбитражного суда города Москвы денежных средств на выплату вознаграждения финансовому управляющему, а именно платежное поручение №895116 от 07.08.2017 на сумму 25 000 руб.

Поскольку размер и основания требований ПАО «Сбербанк России» подтверждены материалами дела, арбитражный суд с учетом положений ст.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» признает подлежащими включению в реестр требований кредиторов должника требования заявителя по делу в заявленном размере.

Статья 134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает очередность удовлетворения требований кредиторов. Заявленные требования подлежат включению в реестр требований кредиторов должника третьей очереди.

На основании ст.ст. 45, 213.4, 213.5, 213.9, 214.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», заявления кредитора и представленной ПАУ ЦФО информации о соответствии кандидата для утверждения финансовым управляющим должника положениям ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд утверждает финансовым управляющим должника – Макарова Валерия Викторовича.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 16, 20, 20.2, 20.6, 32, 45, 134-137, 213.5, 213.6, 213.9, 213.24 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 16, 65, 69, 71, 75, 123, 156, 167-170, 176, 223 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Заявление ПАО «Сбербанк России» признать обоснованным.

Признать гражданина-должника Нестерова Сергея Николаевича (дата рождения: 11.11.1962 г., место рождения: г. Пржевальск Республики Кыргызстан, ИНН 507403438763, адрес: г. Москва, Ленинский пр-кт, д. 131, кв. 523) несостоятельным (банкротом).

Вести в отношении Нестерова Сергея Николаевича процедуру реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Утвердить финансовым управляющим Нестерова Сергея Николаевича – Макарова Валерия Викторовича (член ПАУ ЦФО, ИНН 500703855250, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих СРО - 457; адрес для направления корреспонденции: 107564, г.Москва, а/я 40), установив ему вознаграждение в размере 25 000 руб. единовременно.

Признать обоснованными и включить в третью очередь реестра требований кредиторов гражданина-должника Нестерова Сергея Николаевича требования ПАО «Сбербанк России» в размере 111 261 867, 60 руб. (основной долг), их них: 107 200 708, 04 руб. – ссудная задолженность, 4 061 159, 56 руб. – проценты за пользование кредитом.

Обязать должника Нестерова Сергея Николаевича не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать документы в подтверждение наличия имущества, материальные и иные ценности должника, подлежащие реализации, а также все имеющиеся банковские карты финансовому управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Финансовому управляющему направить для опубликования сведения о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении реализации имущества гражданина в порядке ст. ст. 28, 128, 213.7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании гражданина-должника банкротом и о введении реализации имущества гражданина наступают последствия, предусмотренные ст.ст. 213.25, 213.30 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего должника-гражданина на 14.03.2018 г. на 16 час. 00 мин. в помещении Арбитражного суда г.Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская дом 17, зал № 11024, 11-й этаж.

Обязать финансового управляющего заблаговременно до даты окончания процедуры реализации имущества гражданина представить письменный отчет по результатам проведения процедуры реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, а также реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционной суд) в месячный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья

Т.А. Аландаренко

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)

Объекты-аналоги, принятые для расчета земельного участка

Объект аналог №1

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3018779005

Участок 10 сот. (ИЖС)

[Добавить избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**6 500 000 ₽**

650 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 0т 48 264 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 702-37-44

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс (Премьер)

Агентство

На Авито с октября 2017

[Документы проверены](#)[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Казаков Вадим Николаевич

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние от МКАД: 28 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Никулино
Варшавское шоссе, 28 км[Скрыть карту](#)

Описание

Симферопольское шоссе 28 км МКАД в Подольском городском округе в границах д. Никулино предлагается земельный участок 10 соток, ИЖС правильной прямоугольной формы. Электричество на участке, магистральный газ проходит по границе участка. Соседи построились, рядом детская площадка, недалеко находится магазин и автобусная остановка до ж/д станции Подольск. Круглогодичный подъезд, рядом лес. Документы готовы к продаже.

Самолет Плюс (Премьер)

Мы используем передовой опыт ведущих зарубежных брокерских компаний, что позволяет нам работать с клиентами на действительно высоком уровне.

Участок 10 сот.
(ИЖС)
4 890 000 ₽Участок 17 сот. (ОПТ,
ДНП)
2 350 000 ₽2-к. квартира,
43,2 м², 5/5 эт.
5 100 000 ₽[116 объявлений агентства](#)

Объект аналог №2

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2159079822

Участок 8 сот. (ИЖС)

6 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

750 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 0т 46 166 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 958 486-36-08

[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Максим

Частное лицо

На Авито с мая 2021



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино

Варшавское шоссе, 29 км

[Скрыть карту](#)

Описание

ГО Подольск д.Малое толбино продаю участок ИЖС чистый ровный 20м. на 40м. 8 соток + бонус 8 соток . Асфальт до ворот свет , газ по границе тихая туликовская улица . Детсад , школа , магазины , зарыбленный пруд , лес полный грибов всё в шаговой доступности . Собственник более 6 лет . Цена 6000000 руб . Агенствам просьба не беспокоить . Просьба в будние дни звонить с 18:00 до 21:00 .

Объект аналог №3

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_3724177845**Участок 8,5 сот. (ИЖС)**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**5 200 000 Р**

611 765 Р за сотку

В ипотеку от 0т 42 808 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)**Об участке**

Площадь: 8.5 сот.

Расстояние от МКАД: 29 км

РасположениеМосковская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино
Варшавское шоссе, 29 км[Скрыть карту](#)**Описание**

Продаю участок. Удобное расположение, первая линия возле проезжей части. Асфальтированная дорога. Возможно, использование под бизнес. Газ по границе участка. Просмотр возможен в любой день. Огорожен. Возможно, увеличение участка. Торг есть.

8 968 211-78-81

[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)**Спросите у продавца**[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Иван**

Агентство

На Авито с июля 2015



7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
представитель собственника

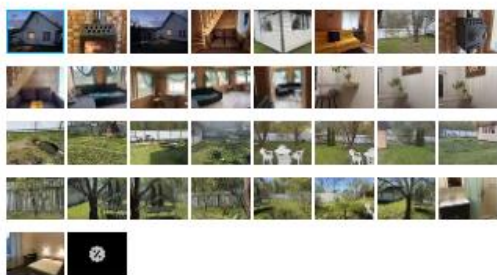
Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_6_sot._3871512470Дом 100 м² на участке 6 сот.

5 800 000 ₽ ▾

58 000 ₽ за м²

В ипотеку от 59 552 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить закладку](#)

8 958 713-15-63

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Павел

Частное лицо

На Авито с марта 2022

[Экоклад: -5,81 тонн CO₂](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 100 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное

жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2015

Материал стен: газоблоки

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: центральное

Водоснабжение: колодец

Газ: в доме

Канализация: септик

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность:

асфальтированная дорога, остановка

общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека

Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, СНТ Приозерье
Симферопольское шоссе, 29 км[Скрыть карту](#)

Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнеру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

[Оставить заявку](#)Нажимая на кнопку, вы принимаете условия соглашения.
Обработка ваших персональных данных согласно законоданию.

Когда можно посмотреть?

Павел

Частное лицо

На Авито с марта 2022

[Экоклад: -5,81 тонн CO₂](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Киркас 2015, перестроили 2020 год.

Туалет, душевая кабина в доме.

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_5_sot._1915893687

Дом 150 м² на участке 5 сот.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

7 045 000 Р ▾

46 967 Р за м²

В ипотеку от 74 458 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)Рейтинг [avito.ru](#)

Скидка 3% и доход до 15% с МТС Банк

[Подробнее](#)

8 924 914-56-57

[Рассчитать ипотеку](#)

Дома От и До

Агентство

На Авито с марта 2012

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Светлана

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 150 м²

Площадь участка: 5 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2023

Материал стен: газоблоки

Ремонт: косметический

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Большое Толбино, Дорожная ул.

Варшавское шоссе, 29 км

[Скрыть карту*](#)

Описание

В деревне Большое Толбино Подольского района Московской области продается дом.

Дом из блоков, утеплен, снаружи обшит сайдингом, внутренняя отделка имитация бруса. Фундамент-монолитная плита, крыша из ондулина. В доме установлены окна ПВХ стеклопакеты, железная входная дверь. По периметру участок огорожен забором с калиткой и воротами. Дом предназначен для круглогодичного проживания, для этого есть все необходимые городские коммуникации: водопровод (горячая и холодная вода), электричество, отопление и канализация (септик).

Деревня Большое Толбино расположена у Московского малого кольца примерно в 12 км к югу от центра города Подольска. Ближайшие населенные пункты деревня Малое Толбино, посёлок Молодёжный, микрорайон Левовский (южная окраина Подольска). Восточнее деревни проходит старое Варшавское шоссе и Симферопольское шоссе. Ближайшая ж/д станция Львовская (20 минут от дома пешком). Удобная транспортная доступность, выезд на Старое Симферопольское шоссе, расстояние до которого 1,8 км. В деревне развитая инфраструктура: магазин, школа, детский сад, поликлиника и больница. Показ в любое удобное для Вас время!

Анализ рынка

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3018779005

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



6 500 000 Р

650 000 Р за сотку

В ипотеку от 48 264 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 958 702-37-44

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс (Премьер)

Агентство

На Avito с октября 2017

[Документы проверены](#)

Агентство

8028

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Казанов Вадим Николаевич

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние от МКАД: 28 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Никулино
Варшавское шоссе, 28 км[Скрыть карту](#)

Описание

Симферопольское шоссе 28 км МКАД в Подольском городском округе в границах д. Никулино предлагается земельный участок 10 соток, ИЖС правильной прямоугольной формы. Электричество на участке, магистральный газ проходит по границе участка. Соседи построились, рядом детская площадка, недалеко находится магазин и автобусная остановка до ж/д станции Подольск. Круглогодичный подъезд рядом лес. Документы готовы к продаже.

Самолет Плюс (Премьер)

Мы используем породный опыт ведущих зарубежных брокерских компаний, что позволяет нам работать с клиентами на действительно высоком уровне.

Участок 10 сот.
(ИЖС)
4 890 000 РУчасток 17 сот. (СНТ,
ДНП)
2 350 000 Р2-к. квартира,
43,2 м², 5/5 эт.
5 100 000 Р

116 объявлений агентства

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2159079822

Участок 8 сот. (ИЖС)

6 000 000 ₽

750 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 46 166 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

8 958 486-36-08

[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Максим

Частное лицо

На Авито с мая 2021



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино
Варшавское шоссе, 29 км[Скрыть карту](#)

Описание

ГО Подольск д. Малое толбино продаю участок ИЖС чистый ровный 20м. на 40м. 8 соток + бонус 8 соток. Асфальт до ворот свет, газ по границе тихая тупиковая улица. Детсад, школа, магазины, зарыбленный пруд, лес полный грибов всё в шаговой доступности. Собственник более 6 лет. Цена 6000000 руб. Агенствам просьба не беспокоить. Просьба в будние дни звонить с 18:00 до 21:00.

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_3724177845

Участок 8,5 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**5 200 000 ₽**

611 765 ₽ за сотку

В ипотеку от 0т 42 808 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Об участке

Площадь: 8,5 сот.

Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино
Варшавское шоссе, 29 км

[Скрыть карту](#)

Описание

Продаю участок. Удобное расположение, первая линия возле проезжей части. Асфальтированная дорога. Возможно, использование под бизнес. Газ по границе участка. Просмотр возможен в любой день. Огорожен. Возможно, увеличение участка. Торг есть.

8 968 211-78-81[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)[Торгуемте?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Иван**

Агентство

На Авито с июля 2015



7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
представитель собственника

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3936697661

Участок 10 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**7 250 000 Р**

725 000 Р за сотку

В ипотеку от 51 412 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 958 721-90-39

[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)**Спросите у продавца**[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Юрий**

Агентство

На Авито с сентября 2011

[Документы проверены](#)

3 объявления пользователя

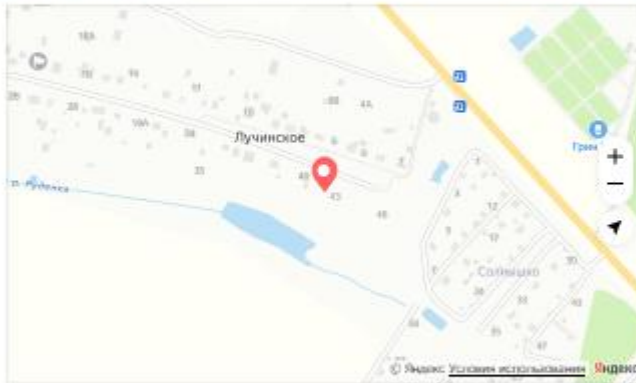
[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Владимир

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние от МКАД: 28 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Лучинское
Варшавское шоссе, 28 км[Скрыть карту](#)

Описание

Участок 10 сот. г.о. Подольск, деревня Лучинское. ИЖС. Ровный, правильной формы. На участок заведено и подключено электричество 15 кВт. Вода колодец с насосом. Огорожен. Магистральный газ по границе участка. На участке три хозблока, плодовые деревья. Свой Выход к пруду. Асфальтированный подъезд.

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3873344315

Участок 10 сот. (ИЖС)

4 200 000 Р

420 000 Р за сотку

В ипотеку от 38 612 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



8 958 753-22-37

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продано?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Александр](#)

Агентство
На Avito с ноября 2013
Завершено 5 объявлений



5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние от МКАД: 28 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Лучинское
Варшавское шоссе, 28 км

[Скрыть карту](#)



Описание

- дер. Лучинское, 30 км от МКАД, Варшавское, Симферопольское шоссе.
- Продаю участок общей площадью 10 соток, правильной формы (20х50метр.), ИЖС.
- Участок огорожен профлистом с воротами, электричество 15 кВт по границе участка, возможно подведение газа.
- Жители посёлка проживают круглогодично, дороги чистят.
- Лес рядом в 1 км, река Руденка в 5 минутах пешком.
- Общественный транспорт - автобус от МЦД Подольск, остановка в 5 мин. пешком.
- В деревне есть продуктовый магазин, в 3-х км развитая инфраструктура пос. Молодежный: школа, детский сад, супермаркеты, амбулатория, дом культуры, почта.

https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_55_sot._2226131698

Дом 150 м² на участке 5,5 сот.

[Добавить избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить закладку](#)

6 295 000 ₽ ▾

41 967 ₽ за м²

В ипотеку от 62 146 ₽/мес.

[Посмотреть сканы](#)

8 958 702-29-48

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Sweet Home

Агентство
на Avito с декабря 2019[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 150 м²

Площадь участка: 5,5 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: газоблоки

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество,
отопление, канализация

Ремонт: косметический

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 28 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Матвеевское

Симферопольское шоссе, 28 км

[Скрыть карту](#)

Описание

Продаю дом в д. Матвеевское (г.о. Подольск), построен из газосиликатных блоков, размеры дома 9*9, расположен на огороженном участке площадью 5,5 сотки (ИЖС, прописка).

❌ Дом утеплен и предназначен для круглогодичного проживания, отопление газовое (магистральный газ). Пол и крыша дома так же утеплены (пенопласт 10 см).

Участок огорожен забором из профлиста (сделаны ворота и калитка), имеет удобный круглогодичный подъездный путь.

❌ Все коммуникации подведены и подключены:

• эл-во 9 квт

• газ (магистральный)

• вода (скважина)

• канализация выгребная яма (3 железобетонных кольца)

• Внешняя отделка стен-сайдинг, внутренняя-имитация бруса, материал крыши-ондулин, утепление дома наружное (пенопласт 10 см), фундамент - монолитная плита

Планировка:

• 1-й этаж: прихожая/топочная, кухня, большая гостиная, санузел.

• 2-й этаж: 4 изолированные комнаты.

Дом уже оборудован всей необходимой сантехникой (ванна, раковина, унитаз, зеркало, тумба), сделана разводка электричества (осветительные приборы, розетки), установлен 2-х контурный газовый котел NAVIEN, сделана разводка радиаторов отопления по дому, установлены межкомнатные двери и качественные пластиковые окна.

В вашем распоряжении удобная транспортная развязка с Симферопольским шоссе и МКАД, магазин, автобусная остановка (автобусы/маршрутки до г. Подольск и до ж/д ст. Львовская (Курское направление)), озеро, храм, лес.

Внимание! В Матвеевском застройка из 8-и одинаковых домов, успей стать счастливым владельцем желанного дома!

Документы полностью готовы к сделке, возможна продажа по программе ипотеки от Сбербанка и Газпромбанка!

Также можно заключить договор аренды с правом последующего выкупа данного дома сроком на 5,7/10 или 15 лет!

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Sweet Home

Агентство
на Avito с декабря 2019[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_6_sot_3871512470**Дом 100 м² на участке 6 сот.****5 800 000 Р** ▾

58 000 Р за м²

В ипотеку от 59 552 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)[Добавить избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

8 958 713-15-63

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➤

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Павел](#)

Частное лицо

На Авито с марта 2022

[Эквалайд: -6,81 тонн CO₂](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**О доме**

Количество комнат: 3

Площадь дома: 100 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное

жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2015

Материал стен: газоблоки

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: центральное

Водоснабжение: колодец

Газ: в доме

Канализация: септик

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка

общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека

Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, СНТ Приозёрье

Симферопольское шоссе, 29 км

[Скрыть карту](#)**Готовитесь к продаже?**

Доверьте это партнёру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

[Оставить заявку](#)Нажимая на кнопку, вы принимаете условия платформы. Обработка ваших персональных данных согласно политике.[Когда можно посмотреть?](#)[Павел](#)

Частное лицо

На Авито с марта 2022

[Эквалайд: -6,81 тонн CO₂](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Описание**

Каркас 2015, перестроили 2020 год.

Туалет, душевая кабина в доме.

https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_5_sot._1915893687**Дом 150 м² на участке 5 сот.**[♥ Добавить избранное](#) [🔍 Сравнить](#) [➕ Добавить записку](#)**Онлайн-показ**
Можно посмотреть по видеосвязи**7 045 000 Р** ▾

46 967 Р за м²

В ипотеку от 74 458 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Рейтинг:

Скидка 3% и доход до 16% с МТС Банк

[Подробнее](#)**8 924 914-56-57**[Рассчитать ипотеку](#)[Дом От и До](#)

Агентство

На Авито с марта 2012

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Светлана

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 150 м²

Площадь участка: 5 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2023

Материал стен: газоблоки

Ремонт: косметический

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Большое Толбино, Дорожная

ул.

Варшавское шоссе, 29 км

[Скрыть карту](#)**Описание**

В деревне Большое Толбино Подольского района Московской области продается дом.

Дом из блоков, утеплен, снаружи обшит сайдингом, внутренняя отделка имитация бруса, фундамент-моноклитная плита, крыша из ондулина. В доме установлены окна ПВХ стеклопакеты, железная входная дверь. По периметру участок огорожен забором с калиткой и воротами. Дом предназначен для круглогодичного проживания, для этого есть все необходимые городские коммуникации: водопровод (горячая и холодная вода), электричество, отопление и канализация (септик).

Деревня Большое Толбино расположена у Московского малого кольца примерно в 12 км к югу от центра города Подольска. Ближайшие населённые пункты деревня Малое Толбино, посёлок Молодёжный, микрорайон Львовский (южная окраина Подольска). Восточнее деревни проходит старое Варшавское шоссе и Симферопольское шоссе. Ближайшая ж/д станция Львовская (20 минут от дома пешком). Удобная транспортная доступность, выезд на Старое Симферопольское шоссе, расстояние до которого 1,8 км. В деревне развитая инфраструктура: магазин, школа, детский сад, поликлиника и больница. Показ в любое удобное для Вас время!

https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_61_sot._2583601273[Главная](#) » [Недвижимость](#) » [дома, дачи, коттеджи](#) » [купить](#) » [дома](#)**Дом 80 м² на участке 6,1 сот.**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить закладку](#)**10 000 000 Р** ▾

125 000 Р за м²

В ипотеку от 102 676 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 903 015-64-74

[Написать сообщение](#)[Оставить](#)[Рассчитать ипотеку](#)**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Есть ли продавец?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Этажи Подольск](#)

Агентство

на Avito с июля 2019

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:

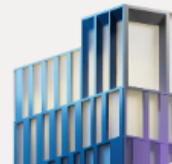
Юрий

Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнеру Avito – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

[Оставить заявку](#)Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы.
Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике.**О доме**

Количество комнат: 3

Площадь дома: 80 м²

Площадь участка: 6,1 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное

жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: брус

Санузел: на улице

Коммуникации: электричество, газ,

отопление

Ремонт: косметический

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 28 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Никулино, Парковая ул.

Варшавское шоссе, 28 км

[Скрыть карту](#)**Описание**

Продается участок с уютным круглогодичным домом в хорошем коттеджном поселке. Дом теплый, строился по современным стандартам. На участке есть летняя кухня, беседка, тандыр, теплица, бассейн, летний домик, классный погреб, современный септик, скважина с зарубежной очисткой (фильтры). По периметру участок обнесен забором, входная группа забетонирована и под навесом для авто, автоматические ворота, видеонаблюдение как на самом участке, так и в поселке, газовая магистраль проходит по улице, подключение вместе с оборудованием стоит от 150-200 тыс, рядом автобусная остановка, дорогу обещают скоро заасфальтировать, поскольку поселок практически застроен. Реальная помощь в одобрении ипотеки по ставкам ниже банков, уточняйте. Звоните!!!

Доп. описание: отопление: электрическое, также имеются: интернет, телевидение, фильтры для воды, бассейн, погреб. Номер в базе: 8450784. Район: Никулино д..

https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_213_m_na_uchastke_10_sot._3231708440

Дом 213 м² на участке 10 сот.

16 500 000 ₽

77 465 ₽ за м²

В ипотеку от 169 141 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



8 958 753-18-93

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр риэлторских услуг

Агентство

На Авито с ноября 2013

[Реквизиты проверены](#)



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Денис



Только на Авито

Недвижимость не нашлась на др...



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 213 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 3

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное

жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ,

отопление, канализация

Ремонт: косметический

Парковка: гараж

Транспортная доступность:

асфальтированная дорога

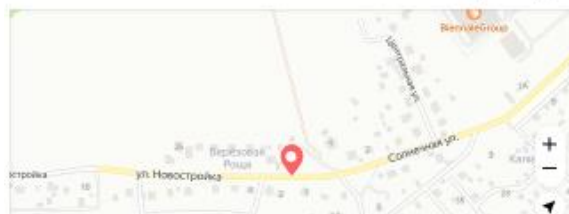
Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, д. Романцево, ул. Новостройка

Симферопольское шоссе, 29 км

[Скрыть карту](#)

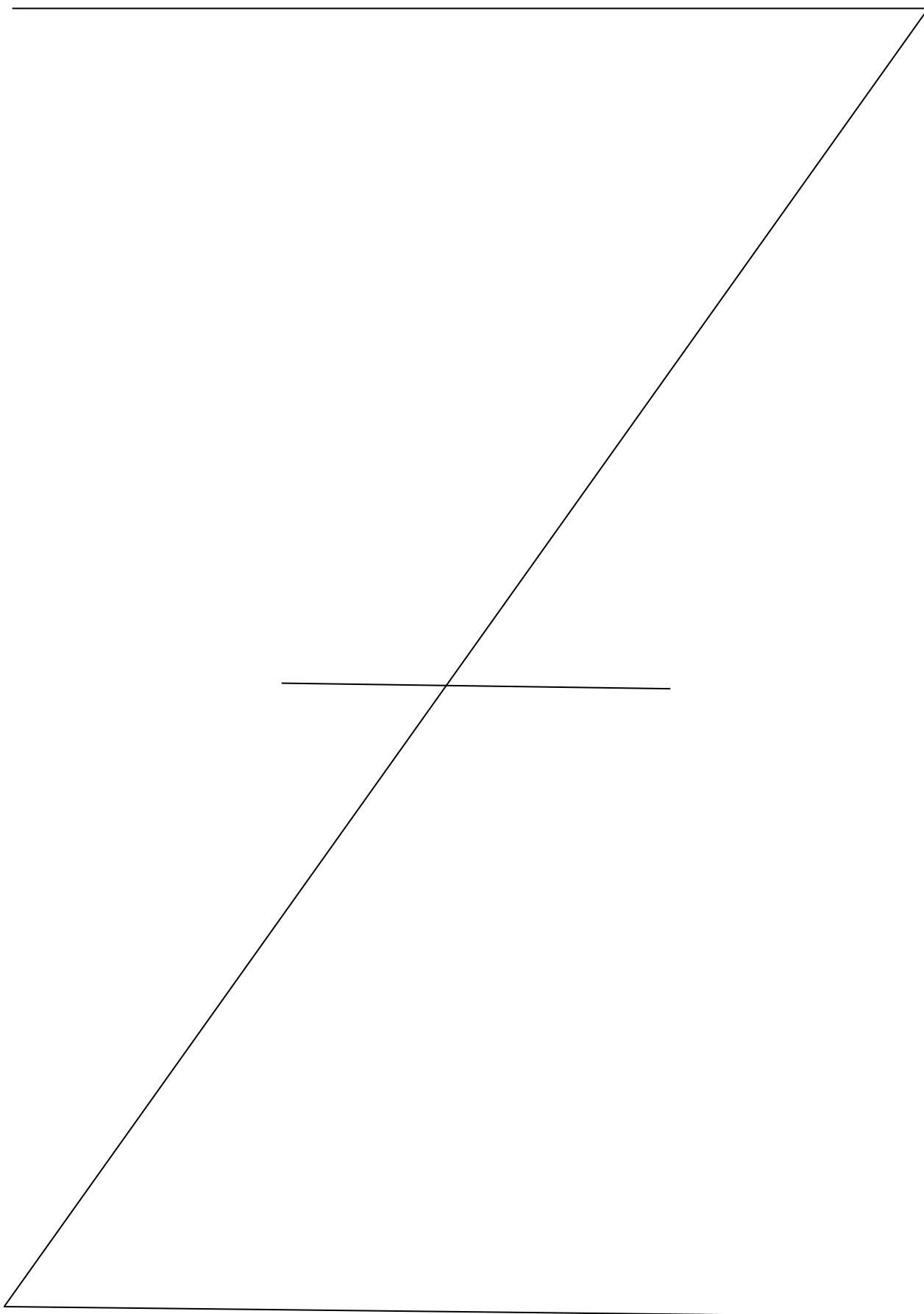


Описание

Дом д. Романцево, три этажа плюс мансарда. Первый этаж: кухня, гостиная, спальня, с/у, веранда. Второй этаж: три спальни. Цокольный этаж: гараж и подсобное помещение. В доме эл-во, газ, центральная вода, септик. Участок 10 соток. На участке баня, хозблок, беседка, плодовые деревья.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 (ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ)





Общество с ограниченной ответственностью

«Вондига»

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью:

114 (сто четырнадцать)
листов.

Директор

Егоров В.В.

