

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

об определении рыночной стоимости объектов оценки:

Земельный участок. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: под дачное строительство. Площадь: 1659 кв.м. Адрес: Российская федерация, Московская область, городской округ Можайский, деревня Марфин - Брод, территория снт Можайское Море, земельный участок 380/2. Кадастровый номер: 50:18:0070216:1969. Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/2

Здание. Назначение: жилое. Площадь: 274,7 кв.м. Количество этажей: 2. Материал стен: Деревянные Год завершения строительства: 2018 Адрес: Российская Федерация, Московская область, Можайский городской округ, деревня Марфин - Брод, территория садоводческого некоммерческого товарищества Можайское Море, дом 380/2 Кадастровый номер: 50:18:0070216:2133. Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/2

Дата определения стоимости (дата оценки): «17» марта 2025 года

Дата составления заключения: «17» марта 2025 года

Заказчик: Болотов Егор Андреевич
ИНН 500110140460 СНИЛС 134-594-658 87

ЕКАТЕРИНБУРГ 2025

**Общество с ограниченной ответственностью
Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка»**

ИНН 6672287796 КПП 667401001 ОГРН 1086672031050
620073 Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Шварца, д.10/1 оф.2
Тел.: +7(903)0801000, E-mail: info-alfa@mail.ru

Заказчик: Болотов Егор Андреевич
ИНН 500110140460 СНИЛС 134-594-658 87

Уважаемый Егор Андреевич!

В соответствии с поступившим заданием, оценщиками Отдела по оценке стоимости предприятия и бизнеса ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» была проведена оценка объектов оценки. Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов эксперт-оценщик пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта (ов) оценки, по состоянию на «17» марта 2025 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: под дачное строительство. Площадь: 1659 кв.м. Адрес: Российская федерация, Московская область, городской округ Можайский, деревня Марфин - Брод, территория снт Можайское Море, земельный участок 380/2. Кадастровый номер: 50:18:0070216:1969. Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/2	900 000,0 (Девятьсот тысяч) рублей
Здание. Назначение: жилое. Площадь: 274,7 кв.м. Количество этажей: 2. Материал стен: Деревянные Год завершения строительства: 2018 Адрес: Российская Федерация, Московская область, Можайский городской округ, деревня Марфин - Брод, территория садоводческого некоммерческого товарищества Можайское Море, дом 380/2 Кадастровый номер: 50:18:0070216:2133. Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/2	3 400 000,0 (Три миллиона четырехста тысяч) рублей
Итого, руб.	4 300 000,0

Специалист-оценщик
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


_____ А.В. Колезнев

Директор
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


_____ С.Ю. Колезнева



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1. Сведения о проведении оценки	
Цели и задачи оценки	Рыночная стоимость имущества определяется для принятия управленческого решения;
Основание для проведения оценки имущества	Договор 034-2025 на услуги оценки от «17» марта 2025 года;
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Земельный участок. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: под дачное строительство. Площадь: 1659 кв.м. Адрес: Российская федерация, Московская область, городской округ Можайский, деревня Марфин - Брод, территория снт Можайское Море, земельный участок 380/2. Кадастровый номер: 50:18:0070216:1969. Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/2
Объект оценки	Здание. Назначение: жилое. Площадь: 274,7 кв.м. Количество этажей: 2. Материал стен: Деревянные Год завершения строительства: 2018 Адрес: Российская Федерация, Московская область, Можайский городской округ, деревня Марфин - Брод, территория садоводческого некоммерческого товарищества Можайское Море, дом 380/2 Кадастровый номер: 50:18:0070216:2133. Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/2
Сведения об использованных документах и данных	
Перечень документов, используемых экспертом и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Данные Росреестра об объекте оценки;
Даты	
Дата проведения оценки	«17» марта 2025 г.
Дата определения стоимости	«17» марта 2025 г.

Описание применяемых подходов в оценке стоимости объектов оценки:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Земельный участок. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: под дачное строительство. Площадь: 1659 кв.м. Адрес: Российская федерация, Московская область, городской округ Можайский, деревня Марфин - Брод, территория снт Можайское Море, земельный участок 380/2. Кадастровый номер: 50:18:0070216:1969. Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/2	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	900 000,0 (Девятьсот тысяч) рублей

Здание. Назначение: жилое. Площадь: 274,7 кв.м. Количество этажей: 2. Материал стен: Деревянные Год завершения строительства: 2018 Адрес: Российская Федерация, Московская область, Можайский городской округ, деревня Марфин - Брод, территория садоводческого некоммерческого товарищества Можайское Море, дом 380/2 Кадастровый номер: 50:18:0070216:2133. Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/2	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	3 400 000,0 (Три миллиона четыреста тысяч) рублей
Итого, руб.			4 300 000,0

2. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТЕ ЭКСПЕРТЕ

ФИО:	Колезнев Антон Владимирович
Членство в СРО:	Действительный член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», Свидетельство №052 от 04.10.2012г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 04 марта 2022 года №032996-1 по направлению оценочной деятельности « Оценка недвижимости » выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 04 марта 2025 года №241;
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности от 14 декабря 2018 года №016066-3 по направлению оценочной деятельности « Оценка бизнеса » выдан Колезневу Антону Владимировичу на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 14 декабря 2018 года №101;
Квалификационный аттестат в области экспертной деятельности:	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков №000430-001 от 29.05.2015г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховая ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ООО «АМТ Страхование», Страховой полис № № TPL-2400120-96-012 от 05.05.2024 г. Страховая сумма 300 000 руб. Срок действия полиса по «31» мая 2025 года
Сведения о страховании Гражданской ответственности Исполнителя:	Страховая ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ООО «АМТ Страхование», Страховой полис № TPL-2400423-96 от 23.10.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 руб. Срок действия полиса по «29» октября 2025 года
Образование:	Высшее - УГТУ-УПИ / 2001-2005г.; Специальность – экономика и управление на предприятии в энергетике; Квалификация – экономист менеджер
Профессиональное образование:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №238938 от 26.06.2008г., за регистрационным номером 119226 от 02.07.2008г.
Стаж работы оценщиком:	17 лет
Стаж экспертной работы:	10 лет

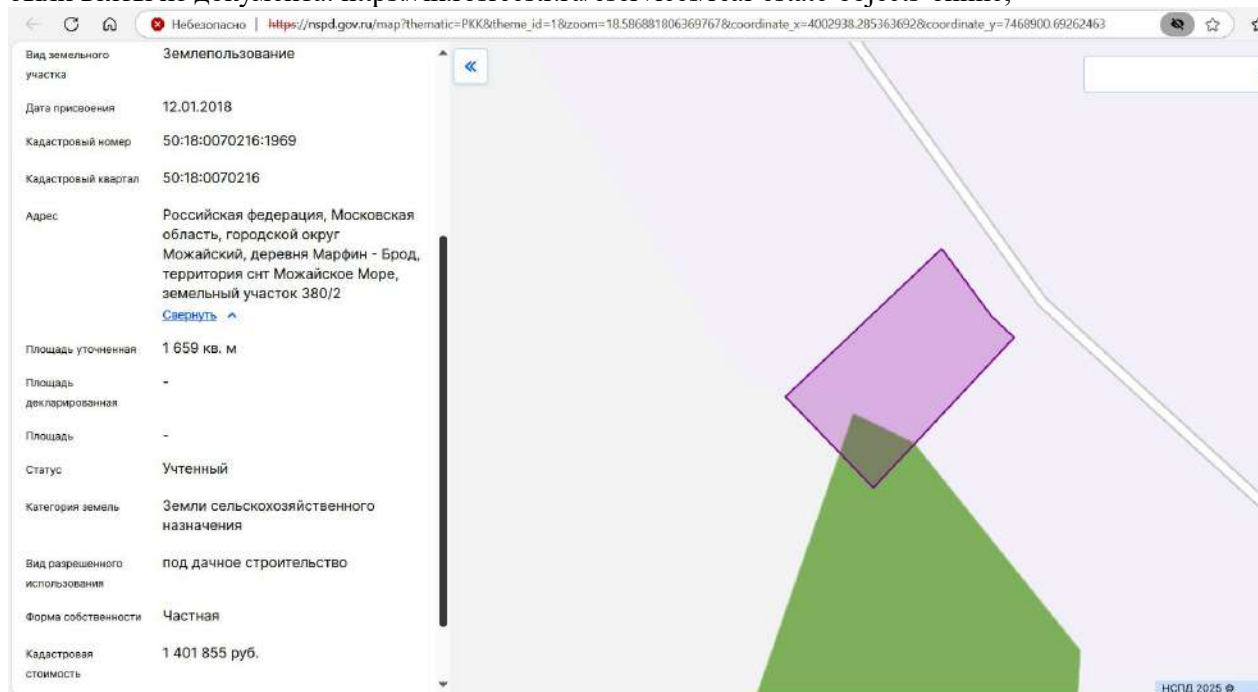
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». В соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

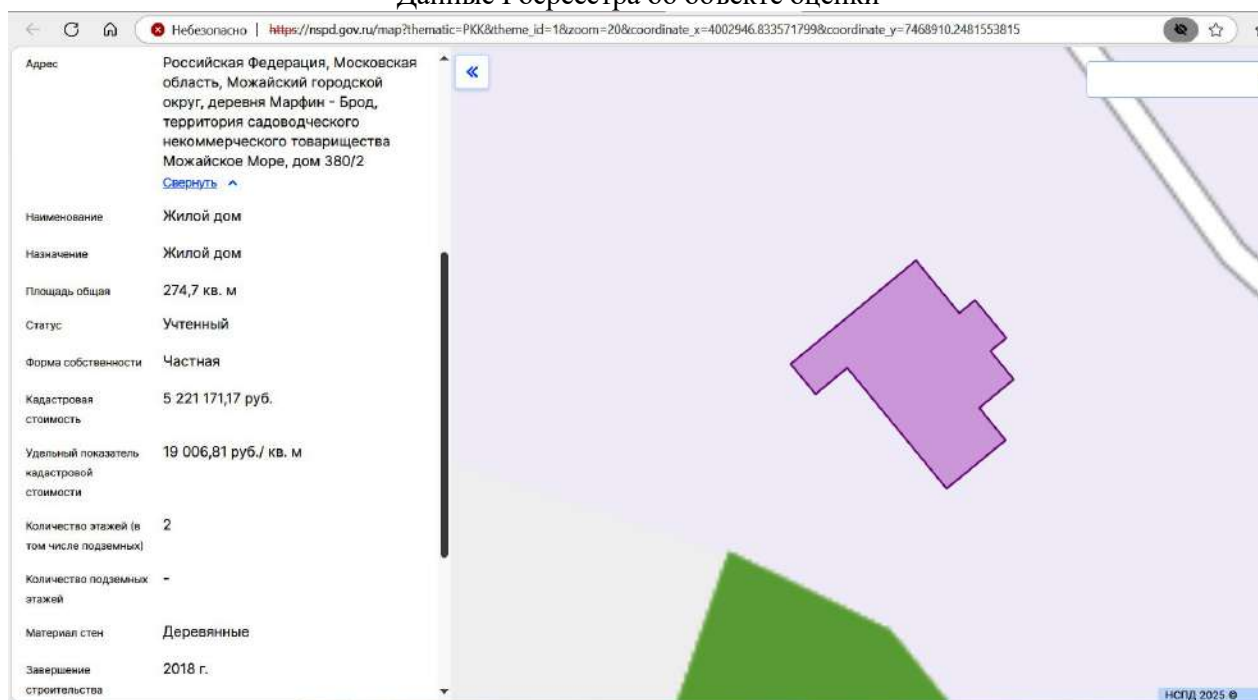
На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части 1 статьи 41 Федерального закона №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона». (Федеральный закон от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»).

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При составлении заключения эксперта об оценке эксперт-оценщик использовал информацию, обеспечивающую достоверность заключения эксперта об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Описание технико-количественных показателей, используемых при установлении количественных и качественных характеристик объектов оценки, были взяты из документа: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>;



Данные Росреестра об объекте оценки



Данные Росреестра об объекте оценки

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Описание походов к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объекта оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект имущества сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего, аналогичного по назначению и качеству имущества равной полезности.

В затратном подходе стоимость имущества равна рыночной стоимости нового, аналогичного оцениваемому объекту, имущества за вычетом накопленного износа и устареваний с учетом стоимости участка. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются затраты на строительство и стоимость земли.

Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Подход сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Доходный подход

Стоимость объекта недвижимости доходным подходом определяется совокупностью методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При определении стоимости доходным подходом, важным является точность расчета доходов и расходов от эксплуатации объектов.

Каждый из этих трех подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами.

5.2. Выбор подходов к оценке

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Затратный подход. основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении собственности и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется строительство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности схожего функционального назначения. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство (приобретение) аналогичного объекта и его износа при неперенном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта, рассчитанной на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения за вычетом совокупного накопленного износа.

Исходя из целей настоящей оценки в соответствии с техническим заданием и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного подхода возможно при соблюдении следующих условий:

- с момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло не менее 5 (пяти) лет.
- в распоряжении оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки с учетом накопленного износа, для определения рыночной стоимости земельных участков в чистом виде не применим, так как земля является объектом не воспроизводимым.

Сравнительный подход. Сравнительный подход- метод определения стоимости, основанный на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные объекты собственности. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и анализ предложений по объектам собственности, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. В результате определяется стоимость продажи аналогичного объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект собственности.

Применение сравнительного подхода к объектам оценки обусловлено наличием достаточного количества информации о реальных сделках / предложениях аналогичных объектов, состоявшихся в недавнее время. В этих условиях сравнительный подход для объектов оценки является наиболее предпочтительным.

Доходный подход. Доходный подход основывается на принципе ожидания. В соответствии с принципом ожидания типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем и представляет собой текущую стоимость будущих выгод от эксплуатации объекта собственности и выручки от его перепродажи или утилизации по окончании периодов владения или эффективного использования.

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества (недвижимое имущество: земельный участок) доходным подходом предполагает наличие развитого рынка аренды земельных участков.

Сложность расчета ставок капитализации (дисконтирования) связана также с неустойчивым макроэкономическим фоном и непредсказуемостью финансового и валютного рынков.

При этом денежные потоки, получаемые от сдачи в аренду недвижимости, приходятся не только на строения, но и на земельный участок. Следует отметить, что рынок аренды жилой недвижимости и земельных участков развит слабо, тем более на региональном уровне. Разграничение денежных потоков, приходящихся на разные строения в виду отсутствия точных сведений о планах финансирования на прогнозируемый период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки, препятствуют достоверному расчету стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Исходя из этого, эксперт оценщик счел целесообразным отказаться от использования в расчетах доходного подхода к оценке.

В случае настоящей оценки, для определения рыночной стоимости объектов оценки, применялся сравнительный подход.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Оценка стоимости объекта оценки (земельный участок)

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риелторов) с учетом корректировки на торг.

6.2. Оценка стоимости объектов оценки

Для оценки объектов недвижимости используются такие подходы оценки как: затратный, сравнительный, доходный.

Каждый подход подчеркивает определенные характеристики объекта. Сведение результатов оценки, полученных тремя подходами, позволяет приблизить стоимость оцениваемого объекта к рыночной.

Процесс оценки:

- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка недвижимости, к которому относится объект оценки;
- согласование вида стоимости, в содержании которого реализуются назначение и методы оценки;
- осуществление расчетов в рамках различных подходов оценки;
- обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости.

6.2.1. Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, затратный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за оцениваемый объект сумму, большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии (стоимость воспроизводства) или равноценной замены (стоимость замещения) объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим и функциональным износом, а также экономическим устареванием.

Затратный подход к оценке недвижимости наиболее приемлем для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, информация о рынке купли-продажи для которых отсутствует, а также для объектов с незначительным износом, так как в оценке износа существенна доля экспертных суждений. Использование данного подхода наиболее оправдано, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Затратный подход, основан, прежде всего, на учете издержек на строительство здания, и содержит в себе большие погрешности в определении рыночной стоимости объекта оценки; затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки, следовательно, не может служить объективным инструментом оценки.

Невозможность использования затратного подхода для определения рыночной стоимости жилья объясняется следующими факторами:

1. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости отсутствует полная информация о его конструкции, строительном объеме, площади застройки, что не позволяет оценщику с достаточной степенью точности произвести расчёт его восстановительной стоимости.

2. При использовании удельных показателей восстановительной стоимости, нельзя с достаточной степенью точности произвести расчёт восстановительной стоимости здания, поскольку, помимо прямых затрат на строительство, предпринимательской прибыли застройщика, существуют затраты застройщика, специфичные для рыночных отношений, включающие дополнительные непредвиденные расходы застройщика, величина которых может варьироваться в различных пределах, в зависимости от коммерческой привлекательности объекта строительства. Открытая информация о такого рода затратах отсутствует.

3. При расчёте рыночной стоимости объекта оценки значительное влияние на его стоимость оказывают затраты инвестора-застройщика на выкуп самого инвестиционного контракта, на отчисления обязательных платежей городу, составляющих от 20 до 50%, в зависимости от коммерческой ценности района и самого объекта инвестирования. Информация о таких затратах по объекту оценки у оценщика отсутствует.

4. Выделить и оценить стоимость земельного участка, приходящуюся на отдельную квартиру, комнату достаточно сложно, поскольку отсутствует полная информация о площади застройки дома, его прилегающей территории.

Таким образом, мы пришли к выводу, что использование затратного подхода при оценке объекта оценки, не целесообразно по вышеуказанным причинам. Поэтому расчёт объекта затратным подходом оценки не производился.

6.2.2. Доходный подход

Доходный подход Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

При использовании метода прямой капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных доходов – доход за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) операционного дохода в текущую стоимость. При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия: нестабильность потока доходов; недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Доходный подход не применялся в соответствии с отсутствием достаточно и открытого развитого рынка аренды недвижимого имущества.

6.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

В сопоставимую величину стоимости помещений вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках по объектам, близким по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта недвижимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту по величине стоимости, форме оплаты сделки, физическим характеристикам, местоположению и другим условиям сделки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и расчет величины стоимости оцениваемого объекта.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:

Эксперт оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки. Часть 2» Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки», г. Н. Новгород, 2021 г. Применимая корректировка на торг 5%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (для земельного участка). Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных земледелиях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Корректировка по данному фактору применялась на основании Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60.

Таблица 18. Наличие коммуникаций

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,2	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,4
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,05	1,36

Источник: Справочник оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60

Корректировка на площадь: Значение корректировки на площадь согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки. Часть 2» Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки», г. Н. Новгород, 2021 г.

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Корректировка на имущественные права. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. По данному фактору не применялась корректировка, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичное местоположение.

Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка не вносилась, так как все рассматриваемые объекты распределены на группы по площадям и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не применялась.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автомагистраль (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты-аналоги и объект оценки имеют идентичное назначение и текущее использование. Корректировка не применялась.

Корректировка на вид разрешенного использования по данным источника информации: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – НН.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018., том 2 в табл. 88.

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпроизводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	1,00	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	1,00	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	1,00	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	1,00

Корректировка на имущественные права. Данная корректировка необходима, объект оценки принадлежит на праве долевой собственности. Расчет корректировки на имущественные права произведен в нижеуказанной таблице.

В табл. 3 приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности при продаже различных видов недвижимости, проведенного ЗАО «Ростов-Ресурс» (март 2011 г.). В качестве экспертов в опросе участвовали специалисты агентств недвижимости, действующих в Ростовской области а также частные риэлторы.

Виды недвижимости	Жилые	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Корректировка на имущественные права для объектов аналогов не требуется.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ. ЖИЛОЙ ДОМ

Передаваемые имущественные права. Наличие тех или иных различий в правах на земельный участок или объект недвижимости между оцениваемым объектом и сопоставимых объектом сравнения (право долгосрочной аренды, право собственности) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Необходимо учитывать набор прав на оцениваемый объект недвижимости и аналогичные объекты сравнения.

Условия финансирования и платежа сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене сделок с нетипичными условиями финансирования.

Корректировка на торг. Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2021» представлены в таблице ниже
Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома», г. Н. Новгород, 2021 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,4%	5,2%	13,6%
2. Дома	8,3%	4,2%	12,5%
3. Таунхаусы	8,0%	4,1%	11,9%
4. Коттеджи	9,0%	4,6%	13,3%

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. При необходимости корректировка может быть получена методом парных продаж. Фактор «местоположение» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке земельных участков. Корректировка на местоположение принята по данным источника информации: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – НН.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018., том 1 в таблице 68.

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокорослыми зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Таблица 68

индустриальная застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

Корректировка на общую площадь. 1 кв. м объектов капитального строительства большей площади стоит меньше, чем аналогичный объект меньшей площади.

Таблица 13. Зависимость цены от площади

Площадь, кв. м	аналог			
	<50	50-100	100-200	>=200
Объект оценки (дома, таунхаусы)	<50	1,00	1,06	1,18
	50-100	0,94	1,00	1,11
	100-200	0,85	0,90	1,00
	>=200	0,81	0,86	0,96

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 153, табл. 61

Корректировка на материал стен. Корректировка определена по данным Справочника Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 160, табл. 69.

Таблица 14. Корректировка на материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цены такого же кирпичного дома	0,75	0,73	0,76
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цены такого же кирпичного дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цены такого же кирпичного дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цены такого же кирпичного дома	0,89	0,88	0,90

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 160, табл. 69

Корректировка на качество внутренней отделки. Корректировка определена на основании Справочника Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 183, табл.84 Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 15. Корректировка на качество внутренней отделки

Уровень отделки (вид ремонта)	Стоимость ремонта (работа+материалы) руб./кв. м
Бюджетный	4 376
Современный	7 146
Комфортный	11 092
Элитный	15 507

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 183, табл.84

Корректировка на состояние здания. Состояние здания значительно влияет на его итоговую рыночную стоимость. Необходимо внести корректировку. Для расчета корректировки может быть использована ценовая информация, предоставленная в Справочнике Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 172, табл.76

Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 16. Корректировка на состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии (нового дома) к удельной цене того же дома в удовлетворительном состоянии	1,22	1,12	1,24
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене того же дома в удовлетворительном состоянии	0,75	0,74	0,77

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 172, табл. 76

Метод распределения

Метод 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.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений 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 выделения позволяет выполнить оценку земельных участков при отсутствии или ограниченном объеме рыночной информации по продажам свободных земельных участков на освоенных территориях.

В методе выделения рыночная стоимость земельного участка равна разности рыночной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН — земельный участок и улучшения на нем) и стоимости улучшений земельного участка:

$$PC_{з.у} = PC_{ЕОН} - PC_{ул},$$

где $PC_{з.у}$ — рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$PC_{ЕОН}$ — рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.;

$PC_{ул}$ — стоимость улучшений, руб.

Согласно методики, стоимость земельного участка равна произведению рыночной стоимости ЕОН и наиболее вероятной доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В некоторых источниках этот метод именуется модифицированным методом выделения:

$$PC_{з.у} = PC_{ЕОН} * d,$$

где d — доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН, %.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена на данных, опубликованных в Аналитическом агентстве «RWAY», статья Бойко А.Ю.: "Единый объект и его части - земельный участок, объект капитального строительства...".

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ⁴	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ⁵	меблировка, доля бизнеса и т.п.
1 группа Многokвартирное жильё ⁶	10-25%	60-70%	0-35%	
3 группа Объекты хранения индивид. автотранспорта	15-30%	60-80%	0-15%	-
2, 4 группа Малоэтажное жильё,	20-30%	50-70%	10-30%	-

⁴ Для 10-12 групп, ввиду отсутствия данных о доле ЗУ принято среднее значение доли ЗУ по группам 1-9, для 13 группы – среднее по группе 9.

⁵ Доля затрат на благоустройство, озеленение и пр. вспомогательные объекты получена на основании данных справочника РСС-2010 (Региональный справочник стоимости строительства. В 2-х томах. Строительство. Том 1. – М: ООО НПФ «Центр информационных технологий в строительстве», 2009 г. – 869.); расчётные показатели исходя из капитализированной платы за пользование МОП; экспертные оценки.

⁶ В таблице не учтены права на общедолеовое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ⁴	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ⁵	меблировка, доля бизнеса и т.п.
ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки				
5 группа Торговые и торгово- развлекательные объекты	20-25 %	60-80%	0-40%	-
6 группа Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
7 группа Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
8 группа Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
9 группа Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	-
10 группа Социальные объекты	20%	50-70%	10 – 30%	-
11 группа Объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
12 группа Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
13 группа Сооружения	10%	90%	-	-

Разумеется, представленные в таблице доли объектов достаточно условны и характерны для проектируемых или новых объектов. Для объектов с большим сроком службы, объектов, расположенных в престижных районах, доля ЗУ будет существенно больше.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

6.3. Оценка стоимости объекта оценки

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В рамках настоящего Заключения для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода были проанализированы рынки сходных объектов в целом по состоянию на дату оценки по данным специализированных изданий.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Постановлением Правительства, сравнение объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Для определения рыночной стоимости составляющих объекта оценки в рамках сравнительного подхода были проанализированы первичный и вторичный рынки транспортных средств России в целом по состоянию на дату оценки по данным специализированных изданий.

Расчет рыночной стоимости права собственности на объекты оценки представлен в таблицах

Таблица №1: Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта оценки

В целях наиболее точной оценки и оперирования более достоверной информацией, **использовались цены сделок**. Данное право закреплено в п.4 Раздел II Сравнительный подход. Федерального стандарта оценки №5 «Подходы и методы оценки» (Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200), а именно, гласит:

«4. 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».

5. 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).**

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (**цены сделок и цены предложений**). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки)».

Общая кадастровая стоимость объекта оценки составляет **6 623 026 руб.** (1 401 855 руб. + 5 221 171,17 руб.). Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта составляет 21%.

Соответственно, в общей рыночной стоимости объекта **4 300 000 руб.:**

- стоимость прав на земельный участок составит **900 000 руб.**,
- стоимость в праве на жилое здание составит **3 400 000 руб.**

Информация об объектах-аналогах

[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Дома, дачи, коттеджи](#) > [Купить](#) > [Дома](#)

Дом 112 м² на участке 7 сот.

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





5 900 000 Р

52 679 Р за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 97 424 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 463-39-05

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)
[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Анна](#)
 Частное лицо
 На Авито с июля 2023
[Документы проверены](#)
[Эксклад: -5 кг CO₂](#)

Количество комнат: 3

Площадь дома: 112 м²

Площадь участка: 7 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2023

Материал стен: брус

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: электрическое

Водоснабжение: скважина

Газ: по границе участка

Канализация: септик

Инфраструктура: магазин

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 92 км

5 900 000 Р

52 679 Р за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 97 424 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 463-39-05

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)
[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Анна](#)
 Частное лицо
 На Авито с июля 2023
[Документы проверены](#)
[Эксклад: -5 кг CO₂](#)

Расположение

Московская обл., Можайский г.о., д. Марфин-Брод

Минское шоссе, 92 км

[Показать карту](#)

Описание

Продается теплый и уютный дом в д. Марфин Брод Можайского района. Дом построен по каркасной технологии, доска – 200 мм, утепление минватой – 200 мм, огорожен забором из профлиста с трех сторон. Жилой дом состоит из следующих помещений: кухня-гостиная, санузел (душевая кабина, туалет, раковина с тумбой, зеркало с полками), 2 жилых комнаты. В доме предусмотрено все необходимое для постоянного проживания: отопление, вода от скважины, водоотведение – септик. Передача тепла в помещениях производится с помощью радиаторов. Нагрев теплоносителя осуществляется электрическим котлом. Электроэнергия обеспечивается подачей электричества от прибора учета, расположенного на опоре рядом с земельным участком, электричество заведено в дом и разведено по помещениям. Предусмотрен греющий кабель на вводе в дом, чтобы трубы водоснабжения не замерзли зимой. Кроме того, во

Аналог №1

https://www.avito.ru/mozhaysk/doma_dachi_kottedzhi/dom_210_m_na_uchastke_15_sot_3146649284?context=H4slAAAAAAA_wElAOD_YToxOntzOjEzOUsb2...

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 210 м² на участке 15 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




12 890 000 Р ▾
61 381 Р за м²
История цены

В ипотеку от 212 847 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 484-95-81

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Юлия
Частное лицо
На Авито с марта 2018
[Документы проверены](#)

Сообщения

Количество комнат: 5
Площадь дома: 210 м²
Площадь участка: 15 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 2023
Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть
Санузел: в доме
Ремонт: дизайнерский
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: парковочное место
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние от МКАД: 93 км

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 11 января 2018
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

Расположение

Московская обл., Можайский г.о., д. Блазново, Тенистый пер., 1
Минское шоссе, 93 км [Показать карту](#)

Описание

Дом из добротного сруба. Строительство завершено, полностью готов к проживанию. Четыре спальни, два санузла, просторная кухня-гостиная, большая гардеробная, котельная, тёплый пол на первом этаже, просторная терраса. Все коммуникации, газ по границе, колодец с чистой питьевой водой. Прекрасное расположение непосредственно в самой деревне Блазново, ИЖС, ровный прямоугольный участок. В пешей доступности водохранилище, хвойный лес.

12 890 000 Р ▾
61 381 Р за м²
История цены

В ипотеку от 212 847 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 484-95-81

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Юлия
Частное лицо
На Авито с марта 2018
[Документы проверены](#)

Сообщения

Аналог №2

https://www.avito.ru/mozhayskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_10_sot_4669103704?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb...

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 100 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




7 500 000 Р ✓
75 000 Р за м²
История цены

В ипотеку от 123 844 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)

8 967 711-24-18

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с апреля 2017

3 объявления пользователя

Сообщения

https://www.avito.ru/mozhayskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_10_sot_4669103704?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb...

Количество комнат: 3
Площадь дома: 100 м²
Площадь участка: 10 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 2024
Материал стен: брус
Терраса или веранда: есть
Санузел: в доме
Ремонт: евро
Электричество: есть

Отопление: жидкотопливный котёл
Водоснабжение: колодец
Газ: нет
Канализация: септик
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Расстояние от МКАД: 93 км

7 500 000 Р ✓
75 000 Р за м²
История цены

В ипотеку от 123 844 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)

8 967 711-24-18

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с апреля 2017

3 объявления пользователя

Сообщения

Расположение

Московская обл., Можайский муниципальный округ, СНТ
Берёзки-3
Минское шоссе, 93 км

[Показать карту](#)

Описание

Собственник **СРОЧНАЯ ПРОДАЖА**
Агенты НЕ БЕСПОКОИТЬ.
Документы готовы для выхода на сделку.

Продам современный дом в 600 метрах от Можайского водохранилища в КП Берёзки.
Школа и детский сад в 5 минутах езды, имеется вся необходимая инфраструктура.

Планировка - смотрите фото

Аналог №3

https://www.avito.ru/mozhaysk/doma_dachi_kottedzhi/dom_112_m_na_uchastke_10_sot_4060940646?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOlIsb2...

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 112 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




6 200 000 Р ▾
55 357 Р за м²
История цены

В ипотеку от 102 378 Р/мес.
Посмотреть скидки

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с октября 2013
Документы проверены

Сообщения

Количество комнат: 5
Площадь дома: 112 м²
Площадь участка: 10 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)
Материал стен: брус
Санузел: в доме
Ремонт: косметический
Электричество: есть

Отопление: электрическое
Водоснабжение: колодец
Газ: нет
Канализация: септик
Интернет и ТВ: Wi-Fi
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Расстояние от МКАД: 93 км

6 200 000 Р ▾
55 357 Р за м²
История цены

В ипотеку от 102 378 Р/мес.
Посмотреть скидки

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с октября 2013
Документы проверены

Сообщения

Расположение

Московская обл., Можайский г.о., дачное некоммерческое партнёрство Берёзки, 2
Минское шоссе, 93 км

Показать карту

Описание

Каркасный 7х8 м, на жб сваях. Утепление стен и пола 150 мм, крыша 200 мм. Отопление электрическим котлом. Вода из колодца. Канализация септик. В дом не заведена. Электричество 15 кВт. Участок 10 сот. Ровный. Забор по периметру.

В 600 метрах Можайское водохранилище и самый красивый оборудованный пляж - Ильинский.

Дом для круглогодичного использования.

Нужно вывести слив в канализацию, установить отопление (батареи куплены), доложить ламинат (материалы есть).

Аналог №4

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами и методами.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для оценки объекта применялся исключительно сравнительный подход, следовательно, для определения итоговой оценки согласования стоимостей не требуется.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов эксперт-оценщик пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на «17» марта 2025 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: под дачное строительство. Площадь: 1659 кв.м. Адрес: Российская федерация, Московская область, городской округ Можайский, деревня Марфин - Брод, территория снт Можайское Море, земельный участок 380/2. Кадастровый номер: 50:18:0070216:1969. Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/2	900 000,0 (Девятьсот тысяч) рублей
Здание. Назначение: жилое. Площадь: 274,7 кв.м. Количество этажей: 2. Материал стен: Деревянные Год завершения строительства: 2018 Адрес: Российская Федерация, Московская область, Можайский городской округ, деревня Марфин - Брод, территория садоводческого некоммерческого товарищества Можайское Море, дом 380/2 Кадастровый номер: 50:18:0070216:2133. Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/2	3 400 000,0 (Три миллиона четырехста тысяч) рублей
Итого, руб.	4 300 000,0

Специалист-оценщик
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


А.В. Колезнев

Директор
ООО ФК «Альфа Инвест Оценка»


С.Ю. Колезнева



ФОТОГРАФИЧЕСКИЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4 Фото №5



Фото №6 Фото №7



Фото №8 Фото №9

СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№052

Регистрационный номер в реестре

«04» октября 2012 г.

Дата включения в реестр - членом

Настоящим подтверждается, что

КОЛЕЗНЕВ АНТОН ВЛАДИМИРОВИЧ

Свердловская область, г. Екатеринбург
Паспорт 65 02 №831 893 выдан Дептским отделением милиции Ревдинского ГОВД
Свердловской области 18.04.2002 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРО «СВОД»**

А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 04.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Течен, д.23 (НП «Свободный»), офис 13, тел. 8 (800) 333-67-38

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СЛАЧЕ ЕДИННОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000430-001

Настоящий квалификационный аттестат о слаче единого квалификационного экзамена
в соответствии с требованиями к уровню знаний, представляемыми федеральным стандартом
оценки к эксперти саморегулируемой организации оценщиков выдан

Колезневу Антону Владимировичу

(Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в классификации лиц)

на основании протокола от « 29 » мая 20 15 г. № 0482

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного

Негосударственным

образовательным учреждением высшего профессионального образования

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

(в соответствии с лицензией на осуществление образовательной деятельности, выданной в соответствии с Федеральным законом от 27.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»)

(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии

Леднев В.А.

(подпись)

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации
оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного
совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируе-
мой организации оценщиков.

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской
Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 016066-3 « 14 » декабря 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Колезневу Антону Владимировичу

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

от « 14 » декабря 20 18 г. № 101

Директор  А.С. Бункин

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

АО «Оценки» (Москва, 127015, «А» Алесандровское шоссе, д.100, стр.100, 125010-04, Московская обл.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032996-1 « 04 » марта 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Колезневу Антону Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » марта 20 22 г. № 241

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » марта 20 25 г.

АО «Оценки» (Москва, 127015, «А» Алесандровское шоссе, д.100, стр.100, 125010-04, Московская обл.)

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 119226
от 02 июня 2008г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 238938

Настоящий диплом выдан
Антону Владимировичу
в том, что он(а) с 10 января 2008 по 01 июля 2008
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ФГУ ВТО "Уральский государственный
технический университет - УТУ"
по программе "Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 июня 2008
удостоверяет право (соответствие квалификации) Холезнева
Антон Владимировича
на ведение проф. деятельности в сфере "Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)"

Исполнитель государственной
аттестационной комиссии
Эксперт (подпись) В. Сидоров
2008

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 

М.П. 



Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
тел.: +7 495 637 66 45
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС № TPL-2400120-96-012
от «05» мая 2024г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА		
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)	ИНН 6685993767
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Оценщик Колезнев Антон Владимирович	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.	
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. по одному и каждому страховому случаю	
ФРАНШИЗА	отсутствует безусловная, по каждому страховому случаю	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	в соответствии с Договором №TPL-2400120-96 от 05.05.2024г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «01» июня 2024 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	Дата окончания «31» мая 2025 г.
ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛИ	Заказчики, заключившие с Лицом, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования	
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	в соответствии с Договором №TPL-2400120-96 от 05.05.2024г.	
СТРАХОВЩИК	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности Доверенность б/н от 16.02.2024г.	



Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
тел.: +7 495 637 66 45
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС/Договор №TPL-2400423-96 от «23» октября 2024г

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» ИНН 5025014420		
Должность, ФИО руководителя/ представителя по доверенности (реквизиты доверенности)	Директор Колезнева Светлана Юрьевна, действующая на основании Устава		
Юридический адрес / Адрес для уведомлений, e-mail, телефон	620073 г. Екатеринбург, ул. Родонитовая, д.6 кв. 11		
Застрахована ответственность	по всем видам оценочной деятельности, осуществляемым Страхователем		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления его ответственности за нарушение договора на проведение оценки и 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		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением арбитражного суда гражданской ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей 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 (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)		
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования		
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i>		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i> по одному и каждому страховому случаю		
ФРАНШИЗА	Не применяется <i>(цифрами и прописью)</i> безусловная, по каждому страховому случаю		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6 000 (Шесть тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i>		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ (нужное отметить X):	Последствия неуплаты страховой премии (страхового взноса) – в соответствии с п.7.7 Правил страхования		
Единовременно	☒ по «28» октября 2024 (включительно)		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	<table border="1"> <tr> <td>Дата начала «30» октября 2024 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу</td> <td>Дата окончания «29» октября 2025 г.</td> </tr> </table> всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования	Дата начала «30» октября 2024 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	Дата окончания «29» октября 2025 г.
Дата начала «30» октября 2024 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу	Дата окончания «29» октября 2025 г.		

СТРАХОВЩИК

СТРАХОВАТЕЛЬ

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки сотрудниками Страхователя, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	
1. Настоящий Полис подтверждает факт заключения договора страхования на основании Заявления на страхование и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «АМТ Страхование» от 25.04.2024 (именуемые в настоящем Полисе – Правила страхования, размещены на официальном сайте Страховщика www.amt-insurance.com). Заявление на страхование и Правила страхования являются неотъемлемыми частями настоящего Полиса. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, Стороны руководствуются Правилами. Положения настоящего Полиса являются приоритетными перед положениями Правил. 2. Заключая договор страхования (принимая настоящий Полис) и уплачивая первый страховой взнос, Страхователь подтверждает, что Полис и Правила им получены, Правила доведены до его сведения, с условиями, содержащимися в настоящем Полисе и в Правилах, он ознакомлен и согласен. 3. Страховая выплата производится в денежной форме, в т.ч. путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию Сторон. 4. При наступлении события, которое может повлечь страховую выплату, Страхователь обязан совершить действия и представить Страховщику документы, предусмотренные разделами 11, 12 Правил страхования. 5. Настоящий Полис вступает в силу с «30» октября 2024г., но в любом случае не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.	
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25.04.2024г.; 2. Заявление на страхование
СТРАХОВЩИК	О.Ю.Гилева Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности Доверенность №бн от 16.02.2024г.
СТРАХОВАТЕЛЬ	С полным текстом Правил страхования ответственности оценщиков ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил Директор Колезнева Светлана Юрьевна, ООО ФК «Альфа Инвест Оценка» ФИО, должность/представитель по доверенности (подпись, печать)

СТРАХОВЩИК

СТРАХОВАТЕЛЬ

Заключение эксперта об оценке от 17 марта 2025 года. Исполнитель ООО Финансовая Компания «Альфа Инвест Оценка»

Заказчик: Болотов Егор Андреевич (ИНН 500110140460 СНИЛС 134-594-658 87)

Таблица №1

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м. Объект капитального строительства

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	Московская область, Можайский городской округ, деревня Марфин - Брод, территория СНТ Можайское Море, дом 380/2	Московская обл., Можайский г.о., д. Марфин-Брод	Московская обл., Можайский г.о., д. Блазново, Тенистый пер., 1	Московская обл., Можайский муниципальный округ, СНТ Берёзки-3	Московская обл., Можайский г.о., дачное некоммерческое партнёрство Берёзки, 2
2	Объект	Здание. Назначение: жилое	Здание. Назначение: жилое	Здание. Назначение: жилое	Здание. Назначение: жилое	Здание. Назначение: жилое
3	Источник информации		https://www.avito.ru/mozhaysk/doma_dachi_kottedzhi/dom_112_m_na_uchastke_7_sot._3752204010?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjJSVjdnMDBqUzVjU2F0SIBVlt9y5pi-T8AAAA	https://www.avito.ru/mozhaysk/doma_dachi_kottedzhi/dom_210_m_na_uchastke_15_sot._3146849284?context=H4slAAAAAAAA_wE_AfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/mozhaysk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_10_sot._4669103704?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7cZoxOjI4litzOjE2OjJpYzlyTkIjFNE5yNExmbm5Yliti9AO9LGz8AAA_A	https://www.avito.ru/mozhaysk/doma_dachi_kottedzhi/dom_112_m_na_uchastke_10_sot._4060940646?context=H4slAAAA_wE_AfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Описание	Здание. Назначение: жилое. Площадь: 274,7 кв.м. Количество этажей: 2. Материал стен: Деревянные Год завершения строительства: 2018 Адрес: Российская Федерация, Московская область, Можайский городской округ, деревня Марфин - Брод, территория садоводческого некоммерческого товарищества Можайское Море, дом 380/2 Кадастровый номер: 50:18:0070216:2133. Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/2	Количество комнат: 3 Площадь дома: 112 м² Площадь участка: 7 сот. Этажей в доме: 1 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) Год постройки: 2023 Материал стен: брус Терраса или веранда: есть Санузел: в доме Ремонт: косметический Электричество: есть тел.: +7(958)4633905	Количество комнат: 5 Площадь дома: 210 м² Площадь участка: 15 сот. Этажей в доме: 2 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) Год постройки: 2023 Материал стен: бревно Терраса или веранда: есть Санузел: в доме Ремонт: дизайнерский тел.: +7(958)4849581	Количество комнат: 3 Площадь дома: 100 м² Площадь участка: 10 сот. Этажей в доме: 1 Категория земель: (ИЖС) Год постройки: 2024 Материал стен: брус Терраса или веранда: есть Санузел: в доме Ремонт: евро Электричество: есть Отопление: жидкотопливный котёл тел.: +7(967)7112418	Количество комнат: 5 Площадь дома: 112 м² Площадь участка: 10 сот. Этажей в доме: 2 Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ) Материал стен: брус Санузел: в доме Ремонт: косметический Электричество: есть Отопление: электрическое
5	Общая площадь помещения, кв.м.:	274,7	112,0	210,0	100,0	112,0
6	Стоимость объекта, руб.		5 900 000,0	12 890 000,0	7 500 000,0	6 200 000,0
7	Площадь земельного участка, кв.м.	1659,0	700,0	1 500,0	1 000,0	1 000,0
8	Право на земельный участок (ЗУ)		собственность	собственность	собственность	собственность

9	Стоимость 1 кв.м. зем. участка (право собственности), руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Стоимость ЗУ, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Стоимость улучшений ЗУ, руб.		5 900 000,00	12 890 000,00	7 500 000,00	6 200 000,00
12	Стоимость 1 кв.м. улучшений ЗУ, руб.		52 678,57	61 380,95	75 000,00	55 357,14
13	Корректировка на время продажи/предложения, %		0%	0%	0%	0%
14	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		52 678,6	61 381,0	75 000,0	55 357,1
15	Доля в праве	Доля в праве 1/2	Единый объект	Единый объект	Единый объект	Единый объект
16	Корректировка на имущественные права, %		0,30	0,30	0,30	0,30
17	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		15 803,6	18 414,3	22 500,0	16 607,1
	Кадастровая стоимость, руб.	5 221 171,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
	Удельная стоимость, руб./кв.м.	19 006,8	#ЗНАЧ!	#ЗНАЧ!	#ЗНАЧ!	#ЗНАЧ!
19	Корректировка на местоположение, %		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		15 803,6	18 414,3	22 500,0	16 607,1
21	Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
22	Корректировка на материал стен, %		0%	0%	0%	0%
23	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		15 803,6	18 414,3	22 500,0	16 607,1
24	Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
25	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		15 803,6	18 414,3	22 500,0	16 607,1
26	Наличие/ отсутствие коммуникаций	Наличие: эл-во (220Вт), водоснабжение, скважина	Наличие: эл-во (220Вт), водоснабжение, скважина	Наличие: эл-во (220Вт), водоснабжение, скважина	Наличие: эл-во (220Вт), водоснабжение, скважина	Наличие: эл-во (220Вт), водоснабжение, скважина
27	Корректировка на наличие коммун (газ, эл-во, водосн, канализация), %		0%	0%	0%	0%
28	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		15 803,6	18 414,3	22 500,0	16 607,1
29	Наличие/ отсутствие качеств-й отделки	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
30	Корректировка на качество отделки руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
31	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		15 803,6	18 414,3	22 500,0	16 607,1
	Год постройки	2018	2023	2023	2024	2023
32	Степень износа, %	10,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
33	Корректировка на износ,%		-5%	-5%	-5%	-5%
34	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		15 013,4	17 493,6	21 375,0	15 776,8
35	Корректировка на уторговывание, %		0,90	0,90	0,90	0,90
36	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		13 512,1	15 744,2	19 237,5	14 199,1
37	Сумма корректировок, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
38	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
39	Рыночная стоимость, руб.	4 305 433,19	15 673,22			